

**Behorende bij:**

## **Raadsbesluit Projectuitvoeringsbesluit Landscheidingstraat (651340)**

### **Onderwerp**

Projectuitvoeringsbesluit ex artikel 2.10 Chw voor het realiseren van 24 appartementen met parkeervoorzieningen met bijbehorende bouwwerken, werken, geen bouwwerk zijnde, en aanlegwerkzaamheden dan wel gebruik op de locatie Landscheidingstraat, kadastraal bekend sectie B, nr's. 4782 t/m 4789 en nr. 10453 in Leidschendam.

### **Omgevingsvergunning voor de activiteiten:**

- 1. Bouwen**, artikel 2.1, eerste lid, onder a, Wabo;
- 2. Uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde**, artikel 2.1, eerste lid, onder b, Wabo
- 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. 20100927**

### **Aanvraag**

Op 27 december 2010 hebben wij van de heer C.J. Aartsen, handelend namens Bouwfonds Ontwikkeling b.v., Poortweg 2, 2612 PA Delft, een aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor het oprichten van 24 appartementen met 25 parkeerplaatsen op maaiveldniveau op het perceel kadastraal bekend gemeente Veur, sectie B, nr's. 4782 t/m 4789 en 10453, plaatselijk gemerkt Landscheidingstraat 9 t/m 23 in Leidschendam.

### *Korte beschrijving nieuwbouwproject*

Het nieuwbouwproject omvat een L-vormig appartementencomplex uit vier bouwlagen met galerijontsluiting aan de achterzijde. Het appartementencomplex wordt ontsloten via één centraal hoofdtrappenhuis aan de Landscheidingstraat. Een deel van de appartementen op de begane grond worden direct ontsloten via een eigen entreevoorziening vanuit het openbaar gebied. Aan de achterzijde worden op het binnenterrein op het maaiveld 25 parkeervoorzieningen gerealiseerd. Hiervoor zal een nieuwe uitweg c.q. in- en uitrit aan de Rijnlandstraat worden aangelegd. Verder wordt de bestaande uitweg c.q. in- en uitrit via de hellingbaan naar de parkeerkelder van de naastgelegen school aan de Landscheidingstraat overbouwd. Hierdoor ontstaat een nieuwe poortconstructie, waarbij de bestaande uitweg c.q. in- en uitrit zal worden aangepast. Ten behoeve van de nieuwbouw van de 24 appartementen en de bijbehorende parkeervoorzieningen op het binnenterrein vinden diverse grondwerkzaamheden (bijvoorbeeld: funderingswerkzaamheden) op een grotere

diepte dan 30 cm plaats. Deze grondwerk-zaamheden zijn slechts mogelijk na afgifte van de, op grond van het bestemmingsplan vereiste, aanlegvergunning.

### **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*

- tekeningen, rapportages en aanverwante stukken zoals vermeld in Bijlage I - Overzichtslijst van de bij de omgevingsvergunning behorende stukken, kenmerk 20100927 – nieuwbouwproject Landscheidingstraat.

#### *Strijdig gebruik*

- Ruimtelijke onderbouwing projectuitvoeringsbesluit Landscheidingstraat

### **Belanghebbende en ontvankelijkheid**

#### *Belanghebbende (artikelen 1:2 en 1:3 van de Algemene wet bestuursrecht)*

Op grond van artikel 1:2, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht wordt onder belanghebbende verstaan: degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken.

Op grond van artikel 1:3, derde lid, van de Algemene wet bestuursrecht wordt onder aanvraag verstaan: een verzoek van een belanghebbende een besluit te nemen.

Na ontvangst van een aanvraag om omgevingsvergunning hebben wij geconstateerd dat de aanvrager, als ontwikkelaar van het nieuwbouwproject, gezien moet worden als belanghebbende in de zin van de Algemene wet bestuursrecht.

#### *Ontvankelijkheid (artikel 4:5 van de Algemene wet bestuursrecht)*

Na ontvangst van de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden (hierna: aanvraag) hebben wij geconstateerd dat de aanvraag nog niet volledig was. Op 17 juni 2011 hebben wij aanvrager in gelegenheid gesteld om zijn aanvraag aan te vullen. Aanvrager heeft op 1 augustus 2011 zijn aanvraag aangevuld, zodat wij deze in behandeling hebben kunnen nemen.

### **Vorbereidingsprocedure**

#### *Publicatie aanvraag*

Na ontvangst van de aanvraag om omgevingsvergunning hebben wij de aanvraag, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wabo, op de gebruikelijke wijze gepubliceerd. Naar aanleiding hiervan zijn geen zienswijzen over de aanvraag ingekomen.

#### *Uniforme openbare voorbereidingsprocedure*

Teneinde te voldoen aan het gestelde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht hebben wij het ontwerp-projectuitvoeringsbesluit met bijbehorende bescheiden op 25

augustus 2011 op de voorgeschreven wijze gepubliceerd. Hierbij is gelijktijdig mededeling is gedaan van de vereiste terinzagelegging voor een periode van zes weken, ingaande op 26 augustus 2011. Er is tevens een kennisgeving gestuurd naar de wettelijke adviseurs. Naar aanleiding van de terinzagelegging en kennisgevingen van het ontwerp-projectuitvoeringsbesluit zijn geen zienswijzen naar voren gebracht.

### **Beoordeling aanvraag – activiteit 1. 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 e, van de Wabo.

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

Wij achten het aannemelijk dat door het stellen van voorwaarden, en met toepassing van een gelijkwaardige oplossing voor het gestelde in artikel 2.170, lid 2 van het Bouwbesluit, voldaan zal worden aan de voorschriften van het Bouwbesluit, voor zover de ingediende stukken een toets aan de voorschriften van het Bouwbesluit mogelijk maken. In de bijlage onder B. “Verplichtingen vanuit het Bouwbesluit” hebben wij voorschriften uit het Bouwbesluit vermeld waaraan voldoen dient te worden. Verder zijn voorwaarden opgenomen omtrent het aanleveren van KOMO-attesten, productcertificaten, etc.

#### *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 locatie van het nieuwbouwproject is gelegen in het bestemmingsplan “Damcentrum” in de bestemmingen:

- Woondoeleinden (W6) – artikel 6
- Erven (E) – artikel 10
- Tuinen (T) – artikel 11
- Verkeers- en verblijfsdoeleinden (VV) – artikel 20
- Archeologisch waardevol gebied – artikel 21
- Primair waterkeringsdoeleinden – artikel 23
- Molenbiotoop – artikel 24
- Aanvullende werking bouwverordening – artikel 31
- Overschrijding bouwgrenzen – artikel 32

In de Ruimtelijke onderbouwing Landscheidingstraat wordt in hoofdstuk 3 nader ingegaan op de bestemmingsplanvoorschriften en de geconstateerde strijdigheden met de ter plaatse geldende voorschriften.

Op grond van artikel 21, zevende lid (Archeologische waardevol gebied) dient tevens voor de benodigde bouwkundige ingrepen in de bodem een aanlegvergunning verleend te worden.

Op grond van artikel 23, derde lid (Primair waterkeringsdoeleinden) dient daarnaast vrijstelling verleend te worden voor het gebruik van de gronden voor secundaire bestemmingen, anders dan bepaald in artikel 23, eerste lid: *gronden primair bestemd voor dijken, kaden, dijksloten en ander voorzieningen ten behoeve van de waterkering.*

Het nieuwbouwproject "schampt" volgens de bestemmingsplankaart gronden met de bestemming "primaire waterkeringsdoeleinden". In dit kader is de Gemeente Leidschendam-Voorburg dan ook in overleg getreden met het Hoogheemraadschap Rijnland en is verzocht om schriftelijke instemming. Uit de gevoerde gesprekken met het Hoogheemraadschap is gebleken dat er geen feitelijk geen inhoudelijke belemmeringen zijn om te komen tot een schriftelijke instemming c.q. afgifte van een watervergunning.

Voornoemde heeft, in nauw overleg met het Hoogheemraadschap, geresulteerd in een aanvraag om een vergunning op grond van de Keur Rijnland voor het verrichten van handelingen in een watersysteem op 8 september 2011 door Bouwfonds Ontwikkeling, geregistreerd onder nummer 11.42064. Na beoordeling van de ingediende aanvraag en bijbehorende bescheiden heeft het Hoogheemraadschap Rijnland aansluitend op 3 oktober 2011, verzonden 5 oktober 2011, een watervergunning verleend, geregistreerd onder kenmerk V53027. In de watervergunning zijn bijzondere en algemene voorschriften opgenomen, welke vergunninghouder Bouwfonds Ontwikkeling in acht dient te nemen bij de uitvoering van het nieuwbouwproject.

Gelet op het bovenstaande dient de watervergunning V53027 hierbij als ingelast en herhaald beschouwd te worden, gezien de nauwe samenhang met de uitvoering van het nieuwbouwproject.

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

De welstands- en monumentencommissie heeft in haar vergadering van 1 februari 2011 ons geadviseerd dat de aanvraag voldoet aan de redelijke eisen van welstand. Ook zijn tijdens deze vergadering de bemonsterde, toe te passen gevelstenen akkoord bevonden. Op grond van dit advies zijn wij van oordeel dat de aanvraag voldoet aan artikel 12a van de Woningwet.

De definitieve kleurstelling(en) van het (verdiepte) voegwerk dient tijdens de uitvoering van het nieuwbouwproject op locatie in proefstroken c.q. proefmuurtjes te worden opgezet en nog ter goedkeuring te worden aangeboden aan de welstandsgedelegeerde.

*Tunnelveiligheid (artikel 2.10, eerste lid, onderdeel e)*

De aanvraag betreft niet een plan, waarvoor een advies van de Commissie voor tunnelveiligheid, bedoeld in artikel 6, derde lid, onder b, van de Wet aanvullende regels veiligheid wegtunnels, nodig is. Deze toetsingsgrond is daarom niet aan de orde.

**Beoordeling aanvraag – activiteit 2. Uitvoeren van een werk, geen bouwwerk**

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 “Damcentrum” in de bestemming “Archeologisch waardevol gebied” – artikel 21. In het eerste lid van artikel 21 is te lezen: *De gronden op de kaart aangewezen voor Archeologisch waardevol gebied zijn mede bestemd voor de bescherming en de veiligstelling van archeologische waarden.*

In het zevende lid van artikel 21 is te lezen: *Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Archeologisch waardevol gebied zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:*

- a. *het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 30 cm, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen en aanleggen van drainage, tenzij deze werkzaamheden noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor vrijstelling, zoals in lid 3 bedoeld, is verleend;*
- b. *het ophogen van gronden met meer dan 30 cm;*
- c. *het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;*
- d. *het verlagen of verhogen van het waterpeil;*
- e. *het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;*
- f. *het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatie-leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.*

In het negende lid van artikel 21 is te lezen: *Aanlegvergunning wordt in ieder geval verleend, indien de aanvrager van de aanlegvergunning aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn.*

In het tiende lid van artikel 21 is te lezen: *Aanlegvergunning wordt voorts verleend, indien:*

- a. *de aanvrager van de aanlegvergunning een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van het betrokken terrein naar oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;*
- b. *de betrokken archeologische waarden door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de aanlegvergunning voorschriften te verbinden, gericht op:*
  - *het treffen van maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;*
  - *het doen van opgravingen;*
  - *begeleiding van de activiteiten door de archeologische deskundige.*

De Gemeente Leidschendam-Voorburg heeft een archeologisch vooronderzoek laten uitvoeren door RAAP Archeologisch Adviesbureau, West-Nederland, kenmerk RAAP-NOTITIE 3730 d.d. maart 2011. Het betreft een onderzoek van een groter gebied (= viertal locaties I, II, III en IV) van de Landscheidingstraat t/m de Schoorlaan, kadastraal bekend sectie B, nr's. 1614, 4779 t/m 4789, 6525, 10275 en 10453 te Leidschendam.

Het nieuwbouwproject Landscheidingstraat bevindt zich in locatie I. Volgens het onderzoek zijn op locatie I zijn geen archeologische resten gevonden, is een aanvullend vervolgonderzoek niet noodzakelijk en zijn geen aanvullende archeologische maatregelen nodig. Locatie I is dan ook vrijgegeven. In de Ruimtelijke onderbouwing Landscheidingstraat wordt in hoofdstuk 8 nader ingegaan op de bevindingen van dit rapport.

Het verzoek om aanlegvergunning is op grond van het voornoemde in overeenstemming met het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Damcentrum".

### **Beoordeling aanvraag – activiteit 3. Maken of veranderen van een uitweg**

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

#### *Weigeringsgronden (artikel 1:8)*

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

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

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

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

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

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

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

Het bevoegd gezag weigert de vergunning in ieder geval indien door de aanleg van een uitweg of de verandering van een bestaande uitweg een voor het verkeer gevaarlijke situatie ontstaat die niet door het verbinden van voorschriften aan de vergunning kan worden voorkomen.

De aanvraag is beoordeeld door de Politie, de Brandweer, de afdeling Realisatie en Beheer, de afdeling Wijkbeheer en de afdeling, Ruimtelijke Ordening / cluster Mobiliteit. De aanvraag is tevens beoordeeld door de welstands- en monumentencommissie tijdens de welstandsbehandeling van het bouwplan. Allen hebben ingestemd met het maken van de voorgestelde nieuwe uitweg c.q. in- en uitrit aan de Rijnlandstraat, alsmede met het aanpassen van de bestaande uitweg c.q. in- en uitrit aan de Landscheidingstraat.

*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 locatie van de nieuwe in- en uitrit aan de Rijnlandstraat is grotendeels gelegen in het bestemmingsplan "Damcentrum" in de bestemming "Verkeers- en verblijfsdoeleinden (VV)" – artikel 20. In het eerste lid, onder a, van artikel 20 is te lezen: *De gronden op de plankaart aangewezen voor Verkeers- en verblijfsdoeleinden (VV) zijn bestemd voor verblijfsgebied met een functie voor verblijf, verplaatsing en ontsluiting van de aangrenzende bestemmingen.* Het aanleggen van de nieuwe uitweg c.q. in- en uitrit in deze bestemming is dus rechtstreeks toegestaan.

Echter zal ook een gedeelte van de nieuwe uitweg c.q. in- en uitrit gelegen zijn in de bestemming "Tuin (T)" – artikel 11. In het eerste lid van artikel 11 is te lezen: *De gronden op de plankaart aangewezen voor Tuinen (T) zijn bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen.* Het aanleggen van de nieuwe uitweg

c.q. in- en uitrit in deze bestemming kan gezien worden als “*ontsluiting van de aangrenzende gronden*”, zoals bedoeld in artikel 20, eerste lid, onder a.

Nu het aanleggen van een nieuwe uitweg c.q. in- en uitrit noodzakelijk is om een verbinding te maken tussen de doorgaande weg op de Rijnlandstraat en de te realiseren parkeervoorzieningen op het binnengebied van het nieuwe appartementencomplex is de aanvraag op dit onderdeel in overeenstemming met het ter plaatse geldende bestemmingsplan “Damcentrum”. Hetzelfde geldt voor het aanpassen van de bestaande uitweg c.q. in- en uitrit aan de Landscheidingstraat.

### **Ontwerpbesluit**

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

1. af te wijken van het gestelde in artikelen 6, 10, 11 en 32 van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Damcentrum", de geconstateerde strijdigheden met de voorschriften te accepteren en het nieuwbouwproject toe te staan;
2. aan de heer C.J. Aartsen, handelend namens Bouwfonds Ontwikkeling b.v., vrijstelling te verlenen van het gestelde in artikel 23, derde lid, van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Damcentrum";
3. aan de heer C.J. Aartsen, handelend namens Bouwfonds Ontwikkeling b.v., onder voorwaarden omgevingsvergunning te verlenen voor het oprichten van 24 appartementen met 25 parkeerplaatsen op maaiveldniveau, Landscheidingstraat in Leidschendam, overeenkomstig de bij dit besluit behorende en gewaarmerkte gegevens en bescheiden en met inachtneming van de in de bijlage genoemde voorschriften en/of verplichtingen, en tevens in te stemmen met een gelijkwaardige oplossing voor het gestelde in artikel 2.170, lid 2, van het Bouwbesluit (zie bijlage / Verplichtingen vanuit het Bouwbesluit);
4. aan de heer C.J. Aartsen, handelend namens Bouwfonds Ontwikkeling b.v., omgevingsvergunning te verlenen voor het uitvoeren van diverse grondwerkzaamheden, dieper dan 30 cm, ten behoeve van het oprichten van 24 appartementen met 25 parkeerplaatsen op maaiveldniveau, Landscheidingstraat in Leidschendam, overeenkomstig de bij dit besluit behorende en gewaarmerkte gegevens en bescheiden en met inachtneming van de in de bijlage genoemde voorschriften en/of verplichtingen;



5. aan de heer C.J. Aartsen, handelend namens Bouwfonds Ontwikkeling b.v., omgevingsvergunning te verlenen voor het aanleggen van een nieuwe uitweg aan de Rijnlandstraat en het aanpassen van de bestaande uitweg aan de Landscheidingstraat, Landscheidingstraat in Leidschendam, overeenkomstig de bij dit besluit behorende en gewaarmerkte gegevens en bescheiden en met inachtneming van de in de bijlage genoemde voorschriften en/of verplichtingen;
6. dat het niet toegestaan is met bouw- en/of constructieve werkzaamheden aan te vangen voordat het bouwveiligheidsplan, met bijbehorende bouwplaatsinrichtingstekening, is goedgekeurd en dat deze bescheiden uiterlijk drie weken voor de aanvang van bouw- en/of constructieve werkzaamheden dient te worden aangeleverd;
7. dat het niet toegestaan is met de uitvoering van de constructieve werkzaamheden aan te vangen voordat de navolgende, definitieve constructie-technische uitvoeringsbescheiden door ons college zijn goedgekeurd en dat deze bescheiden uiterlijk drie weken voor de aanvang van de betreffende werkzaamheden dienen te worden aangeleverd:
  - a. KOMO-certificaat / attest van het toe te passen veiligheidsglas (code DV);
  - b. eventuele wijziging van Gewichtberekening, Stabiliteitsberekening en Ontwerpberekening essentiële elementen, rapportnr. R-310-095-B-02b, d.d. 01-03-2011
  - c. uitvoeringstekening palenplan, inclusief inheinniveaus t.o.v. NAP;
  - d. uitvoeringstekening fundering, inclusief maatvoering en inclusief omliggende belending(en) + afstanden tot belending(en);
  - e. uitvoeringstekening begane grond, inclusief maatvoering
  - f. uitvoeringstekening verdiepingsvloeren en dakvloer, inclusief maatvoering;
  - g. uitvoeringstekening galerijvloeren en consoles, inclusief maatvoering;
  - h. uitvoeringstekening wanden en wandsparringen, inclusief maatvoering;
  - i. uitvoeringstekening(en) en berekening(en) van overige niet genoemde constructieonderdelen;
  - j. wapeningstekeningen en wapeningsberekeningen van de toe te passen wapening(en);
8. dat het niet toegestaan is met de uitvoering van de betreffende werkzaamheden aan te vangen voordat de navolgende brandtechnische bescheiden door ons college zijn goedgekeurd en dat deze bescheiden uiterlijk drie weken voor de aanvang van de betreffende werkzaamheden dienen te worden aangeleverd:
  - a. 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;

- b. KOMO-attest en/of T.N.O.-rapport van de brandwerende kozijn- / deur-constructie(s), waaruit de vereiste brandwerendheid blijkt;
  - c. KOMO-attest en/of T.N.O.-rapport van de brandwerende beglazing(en), waaruit de vereiste brandwerendheid blijkt;
9. 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 deze bescheiden uiterlijk drie weken voor de aanvang van de betreffende werkzaamheden dienen te worden aangeleverd:
- a. KOMO-attest van alle toe te passen isolatiematerialen;
  - b. Certificaten waarmee wordt aangetoond dat constructieonderdelen zoals kozijnen, ramen, deuren en hang- en sluitwerk voldoen aan inbraakwerendheidsklasse 2;
10. Na gereedmelding van het werk dienen er door een door de afdeling Handhaving aanvaarde deskundige instantie of persoon, in het bijzijn van een inspecteur van de afdeling Handhaving, de navolgende metingen te worden verricht:
- a. geluidsmetingen, waaruit blijkt dat er aan afdeling 3.5 van het Bouwbesluit 2003 wordt voldaan;
  - b. ventilatiemetingen, waaruit blijkt dat er aan afdeling 3.10 van het Bouwbesluit 2003 wordt voldaan;

Leidschendam, 6 december 2011

De raad van de gemeente Leidschendam-Voorburg

de griffier,

de voorzitter,

**Bijlage, behorende bij omgevingsvergunning nr. 20100927****Specificatie becijferde leges**

|                                                             |                     |
|-------------------------------------------------------------|---------------------|
| Opgegeven kosten inclusief b.t.w.                           | € 2.856.000,00      |
| Omgevingsvergunningvergunning, activiteit bouwen 5.3.2      | € 37.012,50         |
| Omgevingsvergunningvergunning, activiteit aanleggen 5.11.1  | € 45,00             |
| Omgevingsvergunningvergunning, activiteit in-/uitrit 5.11.1 | € 45,00             |
| Welstands- en monumentencommissie 5.6.2                     | € 1.756,70          |
| Projectbesluit 5.10.2                                       | € 967,05            |
| Bouwveiligheidsplan 5.7                                     | € 107,15            |
| Verkennd onderzoek bodemgesteldheid 5.9.2                   | € 68,20             |
|                                                             | <u>€ 40.0001,60</u> |

**A. Verplichtingen vanuit de bouwverordening**

Wij wijzen vergunninghouder op hoofdstuk 4 van de Bouwverordening Leidschendam-Voorburg 2007, die hem een aantal verplichtingen oplegt die hij in acht behoort te nemen tijdens de bouw. Wij noemen in het kort de volgende voorschriften die in dit geval van belang zijn.

**1. Artikel 4.2 Op het werk aanwezige bescheiden**

De vergunning (en de bijbehorende gegevens en bescheiden) moet op het bouwterrein aanwezig zijn en op verzoek aan een gemeentelijke toezichthouder ter inzage worden gegeven.

**2. Artikel 4.5 en 4.12 Kennisgeving start en voltooiing werkzaamheden**

Aan de Afdeling Handhaving (contactpersoon de heer F. v.d. Hulst) dient vergunninghouder kennis te geven van de volgende zaken en op de volgende tijden:

- de aanvang van de werkzaamheden, waaronder ook ontgravingswerkzaamheden, ten minste twee dagen van te voren door middel van bijgaande portvrije antwoordkaart;
- de aanvang van het heien van funderingspalen, waaronder ook de proefpalen, ten minste twee dagen van te voren per telefoon;
- de aanvang van grondverbeteringswerkzaamheden, ten minste twee dagen van te voren per telefoon;
- voorgenomen storten van beton, ten minste één dag 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 dagen na de kennisgeving;
- beëindiging van alle werkzaamheden,

op de dag van beëindiging door middel van bijgaande portvrije antwoordkaart.

De contactpersoon is per telefoon bereikbaar onder nummer 070-3009522.

### **3. Artikel 4.11 Bouwafval**

Door de verbouwing ontstaat enig sloop- en bouwafval. Voor de sloopwerkzaamheden is geen omgevingsvergunning vereist, mits de hoeveelheid sloopaafval niet meer bedraagt dan 30 m<sup>3</sup>, dan wel de (sloop)werkzaamheden niet het verwijderen van asbest betreffen. Niettemin dient al het afval op de bouwplaats gescheiden te worden houden in fracties bestaande uit:

- gevaarlijke stoffen;
- steenwol indien dit meer is 1 m<sup>3</sup>;
- glaswol indien dit meer is dan 1 m<sup>3</sup>, en
- overig afval.

## **B. Verplichtingen vanuit het Bouwbesluit**

Wij hebben uw aanvraag getoetst aan het Bouwbesluit, 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. Algemene sterkte van de bouwconstructie (Bouwbesluit afdeling 2.1)**

Op grond van artikel 2.2, lid 1, van het Bouwbesluit heeft een te bouwen bouwwerk een bouwconstructie die gedurende de in NEN 6700 bedoelde referentieperiode voldoende bestand is tegen de daarop werkende krachten.

Op grond van artikel 2.2, lid 2, van het Bouwbesluit wordt een uiterste grenstoestand van een dak of een vloerafscheiding niet overschreden bij de bijzondere belastingscombinaties als bedoeld in NEN 6702 (= stootbelasting).

De beglazing van de gevelkozijnen, welke voorzien zijn met code "DV" op de tekeningen D06a en D07a dient aan bovengenoemde eisen te voldoen.

Er dient minimaal 3 weken voor plaatsing van beglazing met code "DV" ter goedkeuring een rapport van de zandzakslingerproef aangeleverd te worden, waaruit blijkt dat voldaan wordt aan de bijzondere belastingscombinaties, onderdeel stootbelasting.

### **2. Inrichting van rookvrije vluchtroutes (Bouwbesluit afdeling 2.19)**

Op grond van artikel 2.166, lid 1, van het Bouwbesluit heeft een te bouwen bouwwerk zodanig ingerichte rookvrije vluchtroutes, dat in geval van brand snel en veilig kan worden gevluht.

Op grond van artikel 2.170, lid 2, van het Bouwbesluit is een vluchttrappenhuis, anders dan een veiligheidstrappenhuis, niet rechtstreeks bereikbaar vanuit een besloten ruimte waardoor een rookvrije vluchtroute voert, een toiletruimte, een liftschacht of een technische ruimte, tenzij het product van de volgens NEN 6090 bepaalde permanente vuurbelasting en de som van de netto-vloeroppervlakten van dat vluchttrappenhuis, de besloten ruimte, de toiletruimte, de liftschacht en de technische ruimte per bouwlaag ten hoogste 3500 MJ is. Dit geldt niet voor een trappenhuis dat voldoet aan artikel 2.157, vijfde lid.

In het appartementencomplex is het centrale trappenhuis rechtsreeks bereikbaar vanuit de liftschacht. Dit is toegestaan, mits de permanente vuurbelasting per bouwlaag ten hoogste 3500 MJ is.

In het rapport van Buro BOV, onderdeel Bepaling permanente vuurlast trappenhuis, is op pagina 4 de permanente vuurlast van elke bouwlaag doorberekend. Gebleken is dat permanente vuurlast op elke bouwlaag meer bedraagt dan 3500 MJ, waardoor niet rechtsreeks voldaan wordt aan het gestelde in artikel 2.170, lid 2, van het Bouwbesluit.

#### Gelijkwaardigheidsbepaling

Op grond van artikel 1.5 van het Bouwbesluit heeft aan een in het tweede tot en met zesde hoofdstuk gesteld voorschrift dat moet worden toegepast om te voldoen aan een met betrekking tot een bouwwerk of een gedeelte daarvan gestelde eis, niet te worden voldaan, voor zover anders dan door toepassing van dat voorschrift het bouwwerk of het betrokken gedeelte daarvan ten minste dezelfde mate van veiligheid, bescherming van de gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en bescherming van het milieu biedt, als is beoogd met het betrokken voorschrift.

#### Voorstel tot gelijkwaardige oplossing

Om de overschrijding van de maximale vuurbelasting van 3500 MJ te ondervangen heeft Buro BOV voorgesteld dat de constructieonderdelen van de liftschacht en de liftkooi worden uitgevoerd met brandvoortplantingsklassen T1/2 en de elektrische bekabeling voldoet aan klasse Cca.

Voor genoemd voorstel van Buro BOV wordt niet geheel geaccepteerd door de Brandweer Haaglanden en de afdeling DVB/Vergunningen als een gelijkwaardige oplossing. Alléén in combinatie met minimaal 60 minuten brandwerende schachtdeuren kan wel worden ingestemd worden met een gelijkwaardige oplossing, welke dezelfde mate van veiligheid biedt zoals bedoeld in artikel 2.166, lid 1 van het Bouwbesluit.

De aanvrager heeft ingestemd met het extra toepassen van minimaal 60 minuten brandwerende lift-/schachtdeuren en heeft een productcertificaat CT-03.01.588-B van

Kone B.V. en een test-rapport NO VTT-S-8643-08 overlegd, welke integraal onderdeel uitmaken van het besluit.

*Noot:*

*De betreffende brandwerende lift-/schachtdeuren, getetst volgens de NEN-EN-81-58, zijn niet geschikt voor toepassing voor een brandweerlift. In onderhavig nieuwbouw-project is het vereiste van een brandweerlift echter niet aan de orde.*

3. *Afvoer van hemelwater (Bouwbesluit afdeling 3.9)*

Op grond van artikel 3.41, lid 1, van het Bouwbesluit heeft een te bouwen bouwwerk een zodanige voorziening voor de opvang en afvoer van hemelwater dat een voor de gezondheid nadelige situatie wordt voorkomen.

Op grond van artikel 3.44 van het Bouwbesluit heeft een voorziening voor de opvang en afvoer van hemelwater een volgens NEN 3215 bepaalde capaciteit die ten minste gelijk is aan de volgens NEN 3215 bepaalde belasting van die voorziening.

Het platte dak van het appartementencomplex, met bijbehorende hemelwaterafvoeren, dient aan bovengenoemde eisen te voldoen.

In het rapport van Buro BOV, onderdeel Bouwbesluittoetsing, wordt op pagina 56 bij artikel 3.44 vermeldt dat de installateur een capaciteitsberekening dient te overleggen met een uiterlijke indiening 3 weken voor desbetreffende werkzaamheden.

Voorname capaciteitsberekening dient tevens ter goedkeuring te worden aangeboden aan de Gemeente Leidschendam-Voorburg, inclusief spuwerekening.

4. *Luchtverversing van overige ruimten (Bouwbesluit afdeling 3.12)*

Op grond van artikel 3.67, lid 1, van het Bouwbesluit heeft een te bouwen bouwwerk een zodanige voorziening voor luchtverversing voor een meterruimte voor een voorziening voor gas, een liftschacht, een gemeenschappelijke verkeersruimte, een ruimte met een netto-inhoud van meer dan 3 m<sup>3</sup> voor het opslaan van afval en een tunnelruimte, dat het ontstaan van een voor de gezondheid nadelige kwaliteit van de binnenlucht voldoende wordt beperkt.

Op grond van artikel 3.68, lid 2, van het Bouwbesluit heeft een liftkooi een voorziening voor luchtverversing, bestaande uit een component voor toevoer van verse lucht en een component voor afvoer van binnenlucht.

Op grond van artikel 3.69, lid 3, van het Bouwbesluit heeft een voorziening voor luchtverversing van een liftkooi een volgens NEN 1087 bepaalde capaciteit van ten minste 6,0 dm<sup>3</sup>/s per m<sup>2</sup> vrije vloeroppervlakte van de liftkooi.

De liftkooi dient aan bovengenoemde eisen te voldoen.

In het rapport van Buro BOV, onderdeel Bouwbesluittoetsing, wordt op pagina 62 bij artikel 3.68 vermeldt dat op de daktekening D05a een afvoercomponent is aangegeven met een capaciteit van 13,2 dm<sup>3</sup>/s (= dakventilator). De toevoercomponent geschiedt via de kieren van de liftdeuren per bouwlaag. Dit is niet geheel correct.

De liftdeuren en lift dienen, in het kader van gelijkwaardigheid, minimaal 60 minuten brandwerend te zijn c.q. te worden uitgevoerd richting centrale trappenhuis. Dit betekent dat de toevoer niet kan gescheiden via kieren in de liftdeuren per bouwlaag. Per bouwlaag zal daarom de component voor toevoer van verse lucht vanuit de buitengevel (= achtergevel) dienen plaats te vinden, bijvoorbeeld door gevelroosters.

#### 5. *Vrije doorgang (Bouwbesluit afdeling 4.3)*

Op grond van artikel 4.10, lid 1, van het Bouwbesluit heeft een te bouwen bouwwerk toegangen met een zodanige doorgang en verkeersroutes met een zodanige vrije doorgang, dat het gebouw voldoende toegankelijk is.

Op grond van artikel 4.11, lid 1, van het Bouwbesluit dient een toegang van een verblijfsgebied, verblijfsruimte, toiletruimte, badruimte en een gemeenschappelijke opslagruimte voor huishoudelijk afval een vrije doorgang met een breedte van tenminste 0,85 m1 en een hoogte van tenminste 2,3 m1 te bezitten, overeenkomstig de grenswaarde in tabel 4/10.

De toegangsdeuren van de verblijfsgebieden, verblijfsruimten, toiletruimten, badruimten en de gemeenschappelijke opslagruimte voor huishoudelijk afval voldoen aan bovengenoemde eisen te voldoen.

Ondanks dat voldaan wordt aan bovengenoemde eisen, wordt dringend verzocht om de vrije doorloophoogte (zie detail 31a) ter plaatse van de toegang tot de achterberging van de appartementen op de begane grond te verhogen. Deze behoeft strikt formeel geen 2,3 m1 te bedragen. Echter door het verhogen van de onderzijde van de tussendorpel naar 2270+p kan deze wel functioneler worden gemaakt en meer aansluiten bij de overige toegangsdeuren.

### **C. Overigen verplichtingen**

#### *1. Bouwveiligheidsplan / bouwplaatsinrichting*

De vergunninghouder dient ten minste drie weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden aan de gemeente te verstrekken:

- bouwveiligheidsplan en bouwplaatsinrichting

Het bouwveiligheidsplan en de bouwplaatsinrichting, waarvan tekeningen op schaal 1:100 dienen te worden aangeleverd, dient de volgende onderdelen te bevatten:

- de ligging van het te bebouwen perceel en de omliggende wegen, bouwwerken, e.d.;
- de situering van het bouwwerk;
- de aan- en afvoerwegen;
- de laad- los- en hijszones;
- de plaats van de bouwketen;
- de grenzen van het bouwterrein waarbinnen alle bouwactiviteiten, inclusief het laden en lossen, plaatsvinden;
- de in de bodem van het perceel aanwezige leidingen;
- de plaats van ander hulpmaterieel en opslag van materialen;
- gegevens en bescheiden over de toe te passen bouwmethodiek en de toe te passen materialen, materieel, hulp- en beveiligingsmiddelen bij de bouwwerkzaamheden.

Zie verder het bijgevoegde (concept) beleidsnota Bouwveiligheid & Sloopveiligheid.

## **2. Uitzettekening:**

De vergunninghouder dient ten minste drie weken voor aanvang van funderingswerkzaamheden aan de gemeente te verstrekken:

- uitzettekening van het nieuwbouwproject.

De uitzettekening, waarvan tekeningen op schaal 1:100 dienen te worden aangeleverd, dient minimaal de volgende onderdelen te bevatten:

- de ligging van het te bebouwen perceel en de omliggende wegen, bouwwerken, e.d.;
- funderingsplan nieuwbouw, inclusief de maatvoering van buitenzijde fundering tot aan het naastgelegen perceel, belendingen, etc;
- plattegrond buitengevels nieuwbouw, inclusief de maatvoering van buitenzijde buitengevels tot het naastgelegen perceel, belendingen, etc;
- NAP-peilmaten van de boven- en onderzijde van de funderingsbalken.

Het uitzetten van het nieuwbouwproject c.q. het bouwraam dient door de uitvoerende partij te geschieden. De controle zal door de afdeling Handhaving worden uitgevoerd.

## **3. Voorschriften aanleggen of wijzigen uitweg**

Wij wijzen vergunninghouder op de volgende voorschriften die in dit geval van belang zijn voor wat betreft het aanleggen van een uitweg:

- a. de kosten voor het aanleggen van in-/uitrit langs de openbare weg worden op basis van nacalculatie aan u doorberekend;



- b. de gemeente past de bestrating aan van de in-/uitrit langs de openbare weg. Het is dus niet toegestaan om zelfstandig de nieuwe uitweg aan te leggen aan de Rijnlandstraat of de bestaande uitweg aan de Landscheidingstraat te wijzigen, voor zover deze gelegen zijn op gemeentelijke gronden;
- c. 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;
- d. voor de planning van voornoemde werkzaamheden dient u contact op te nemen met Wijkbeheer, de heer L. Hendriks, telefoon (070) 300 95 47.

#### *4. Voorschriften voor gronden met Primaire waterkeringsdoeleinden*

Wij wijzen vergunninghouder op de bijzondere en algemene voorschriften uit de watervergunning V53027 van het Hoogheemraadschap Rijnland die van belang zijn voor wat betreft werkzaamheden in gronden met bestemming "Primaire waterkeringsdoeleinden".

#### *5. Meldingsplicht bij archeologische vondsten*

Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht toch archeologische resten worden aangetroffen, dan is conform artikel 53 en 54 van de Monumentenwet 1988 (herzien 2007) aanmelding van de betreffende vondsten bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap, c.q. de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed verplicht (vondstmelding via ARCHIS). Tevens dient de gemeente Leidschendam-Voorburg direct te worden geïnformeerd bij een eventuele ontdekking van archeologische resten.

Afschrift bestemd voor:

Afdeling DVB-belastingen

Afdeling DVB-statistiek/mandaatlijst

Afdeling DVB-vrijstellingmap

Afdeling RJB- J. Berghuijs

BAG-beheerder

Brandweer Leidschendam-Voorburg, afdeling Risicobeheersing (digitaal /  
caroline.zwanenburg@brandweer.vrh.nl)