



**Leidschendam-
Voorburg**

Behorende bij:

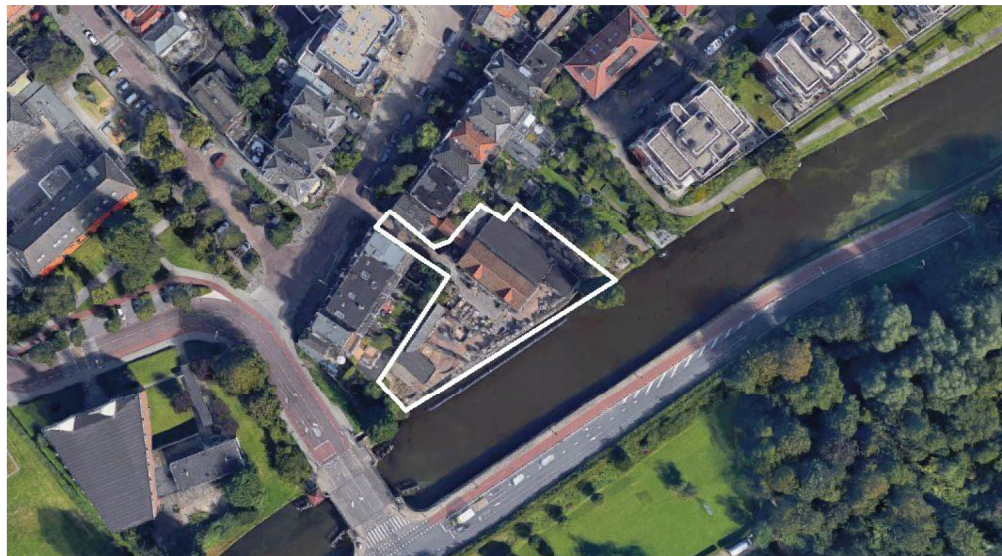
Ontwerp Raadsbesluit Ontwerp Verklaring van geen bedenkingen

Onderwerp

Gelet op de strijdigheden met het ter plaatse geldende bestemmingsplan “Voorburg West – Park Leeuwenbergh” kan slechts medewerking aan onderhavig project worden verleend als de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen afgeeft.

Ontwerpbesluit verklaring van geen bedenkingen ex artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht voor het oprichten van twee eengezinswoningen en vier appartementen met parkeervoorzieningen, met bijbehorende bouwwerken, bouwwerken, geen gebouw zijnde, en aanlegwerkzaamheden dan wel gebruik op de percelen kadastraal bekend gemeente Voorburg, sectie: F, nummers 8038 en 8556, plaatselijk gemerkt Westeinde 132b, 132c en 132d in Voorburg.

Het raadsbesluit Ontwerp verklaring van geen bedenkingen maakt integraal onderdeel uit van ons besluit.



Luchtfoto ontwikkellocatie



**Leidschendam-
Voorburg**



Artist impression nieuwe situatie vanaf de Vliet



Artist impression nieuwe situatie vanaf de Vliet



**Leidschendam-
Voorburg**



Aanzicht bestaande situatie vanaf de Vliet



Opzet verkaveling op locatie



**Leidschendam-
Voorburg**

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

ONTWERPBESLUIT 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 (aanleggen);
- 3. Strijdig gebruik**, artikel 2.1, eerste lid, onder c, juncto artikel 2.12, eerste lid, onder a.3°, Wabo (buitenplanse afwijkmogelijkheid op basis van een goede ruimtelijke onderbouwing);

Nr. 580452

Aanvraag

Op 18 oktober 2019 hebben wij van [REDACTED] De Vries en Verburg Ontwikkeling B.V., 't Vaartland 8, 2821 LH Stolwijk, een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het oprichten van twee geschakelde eengezinswoningen en vier appartementen met parkeervoorzieningen, met bijbehorende bouwwerken, bouwwerken, geen gebouw zijnde, en aanlegwerkzaamheden dan wel gebruik op de percelen kadastraal bekend gemeente Voorburg, sectie: F, nummers 8038 en 8556, plaatselijk gemerkt Westeinde 132b, 132c en 132d in Voorburg.

Korte beschrijving nieuwbouwproject

Het nieuwbouwproject omvat het oprichten twee geschakelde eengezinswoningen en vier appartementen met parkeerplaatsen op eigen terrein. De ontsluiting van de bouwplots vindt plaats via de huidige toegang tussen de bestaande bebouwing aan het Westeinde.

Bij aanvraag behorende gegevens en bescheiden

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

Algemeen

- aanvraagformulier omgevingsvergunning

Bouwen & Aanleggen

- tekeningen, rapportages en aanverwante stukken zoals vermeld in Bijlage I - Overzichtslijst van de bij de omgevingsvergunning behorende stukken, kenmerk 580452 – Het oprichten van twee geschakelde eengezinswoningen en vier appartementen, Westeinde 132b, 132c en 132d in Voorburg

Strijdig gebruik

- document NL.IMRO.1916.ROBWesteinde132bcd-ON01_Ruimtelijke onderbouwing, d.d. 26-02-2020



**Leidschendam-
Voorburg**

Vorbereidingsprocedure

Uitgebreide uniforme openbare vorbereidingsprocedure

Het ingediende bouwplan is in strijd met het vigerende bestemmingsplan “Voorburg West – Park Leeuwenbergh” en kan slechts worden vergund middels de uitgebreide Wabo-procedure met goede ruimtelijke onderbouwing.

Teneinde te voldoen aan het gestelde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht hebben wij ons voornemen tot medewerking aan de aanvraag om omgevingsvergunning op 5 augustus 2020 op de gebruikelijke wijze gepubliceerd. Hierbij is gelijktijdig mededeling gedaan van de vereiste terinzagelegging voor een periode van zes weken, ingaande op 6 augustus 2020. Ook hebben wij ons voornemen langs elektronische weg kenbaar gemaakt. Tevens is, voor zover noodzakelijk, een kennisgeving gestuurd naar de wettelijke adviseurs.

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

Naar aanleiding van de terinzagelegging en kennisgevingen van de ontwerpbesluiten zijn **wel / geen** zienswijzen naar voren gebracht.

Beoordeling aanvraag – activiteit Bouwen en Strijdig gebruik

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

Bouwbesluit (artikel 2.10, eerste lid, onderdeel a)

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

Wij achten het aannemelijk dat met toepassing van artikel 1.12a en het stellen van nadere voorwaarden 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.

Bij de definitieve besluitvorming op de aanvraag zullen wij zowel in het besluit als in bijlage C onder “Verplichtingen vanuit het Bouwbesluit 2012 - SPECIFIEK” voorschriften uit het Bouwbesluit 2012 vermelden waaraan voldoen dient te worden, dan wel voor aanvang van de desbetreffende werkzaamheden aannemelijk gemaakt dient te worden dat hieraan voldaan wordt.



**Leidschendam-
Voorburg**

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.

Na sanering van de circa 16 m³ sterk verontreinigde grond met minerale olie op het zuidwestelijk terreindeel en de circa 7,5 m³ sterk verontreinigde grond met lood op het middenterrein zijn er geen milieu-hygiënische belemmeringen voor het voorgenomen bouwplan en gebruik te verwachten.

In de ruimtelijke onderbouwing, welke integraal onderdeel uitmaakt van ons besluit, wordt hier in hoofdstuk 4.4 nader op ingegaan.

Bestemmingsplan (artikel 2.12, eerste lid, onderdeel c)

Op de aanvraag is het ter plaatse geldende bestemmingsplan “Voorburg West – Park Leeuwenbergh” van toepassing. De percelen waarop het ingediende bouwplan betrekking heeft de bestemmingen:

- | | |
|----------------------------|--------------|
| - Bedrijf (B) | – artikel 3 |
| - Waarde – Archeologie 3 | – artikel 28 |
| - Waarde – Cultuurhistorie | – artikel 29 |



Fragment verbeelding

De aanvraag is in strijd met artikel 3 van het ter plaatse geldende bestemmingsplan “Voorburg West – Park Leeuwenbergh” en kan slechts worden vergund met toepassing van een afwijking als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a.3°, van de Wabo en voor



**Leidschendam-
Voorburg**

zover de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. De volgende strijdigheden zijn geconstateerd:

Bedrijf (B)

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

- a. bedrijven zoals genoemd in de bij deze regels als bijlage behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten behorende tot ten hoogste de categorie zoals die op de verbeelding is aangegeven, met uitzondering van geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
- b. bedrijfsgebonden detailhandel;
- c. een bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (bw);
- d. detailhandel in sierbestrating en tuinmaterialen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (dh);

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

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de bouwvlakken worden gebouwd;
- b. de goothoogte, respectievelijk de bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- c. indien op de verbeelding geen percentage is aangegeven, mag het bouwvlak voor 100% worden bebouwd;
- d. voor zover de in artikel 3.1.1 genoemde gronden tevens zijn aangewezen voor 'Vrijwaringszone - straatpad' en/of 'Vrijwaringszone - landgoedbiotoop', is daarbij tevens het bepaalde in artikel 34.6 en/of 34.7 van toepassing.

Onderhavig bouwplan voldoet niet aan voornoemde bepaling omdat enerzijds met de twee geschakelde eengezinswoningen en vier appartementen een woonfunctie wordt gerealiseerd en anderzijds de twee geschakelde eengezinswoningen en vier appartementen buiten het bouwvlak op de bestemmingsplankaart worden opgericht.

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

Waarde – Archeologie 3

Overeenkomstig artikel 28.1.1 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.



**Leidschendam-
Voorburg**

Overeenkomstig artikel 28.2.1 mag ter plaatse van de in de bestemming 'Waarde - Archeologie 3' bedoelde gronden niet worden gebouwd, tenzij het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende bouwwerken:

- a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- b. een bouwwerk met een oppervlakte kleiner dan 100 m²;
- c. een bouwwerk waarbij de bodemingreep niet dieper reikt dan 30 cm beneden maaiveld;
- d. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

Gelet op het gestelde in artikel 28.4.1, juncto artikel 28.4.2 is voor het bouwplan een omgevingsvergunning vereist voor de activiteit "het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden".

Gelet op het uitgevoerde archeologisch onderzoek kan vanuit oogpunt van archeologie onder voorwaarden ingestemd worden met de in het rapport vermelde bevindingen en conclusies. Er zijn dan ook, met inachtneming van de in bijlage F gestelde voorwaarden, geen archeologische belemmeringen voor het voorgenomen bouwplan te verwachten.

In de ruimtelijke onderbouwing, welke integraal onderdeel uitmaakt van ons besluit, wordt hier in hoofdstuk 4.3 nader op ingegaan.

Overwegingen over ruimtelijke onderbouwing

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

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

Hogere grenswaarde

Gelet op de locatie nabij doorgaande verkeerswegen dient voor het bouwplan een hogere grenswaarde voor het wegverkeer te worden vastgesteld. Het akoestisch onderzoek (Westeinde 132b, 2275 AH Voorburg, Akoestisch Onderzoek V1.0, 31 januari 2017, het Geluidburo, kenmerk 2275 AH-132b WO 001 31.01.2017 V1.0), alsmede het aanvullend akoestisch onderzoek (Westeinde 132b, 2275 AH Voorburg, Aanvullend akoestisch onderzoek, 17 december 2019, het Geluidburo, kenmerk 2275 AH-132B B001. 16-12-2019 V1.0), gaan hier nader op in. In het akoestisch onderzoek is aannemelijk gemaakt dat geen doelmatige maatregelen voorhanden zijn aan de bron of in het overdrachtsgebied



**Leidschendam-
Voorburg**

waarmee de geluidbelasting op die gevels kan worden gereduceerd tot de voorkeursgrenswaarde. De geluidsbelasting overschrijdt de maximaal vast te stellen hogere grenswaarde niet.

Het verzoek om hogere grenswaarden voldoet aan ons beleid, zoals nader gemotiveerd in ons ontwerpbesluit hogere grenswaarden, dat als bijlage is toegevoegd en gelijktijdig met het ontwerpbesluit omgevingsvergunning ter inzage zal worden gelegd.

Het definitieve besluit hogere grenswaarden zullen wij voorafgaand of uiterlijk gelijktijdig met het definitieve besluit omgevingsvergunning nemen.

In de ruimtelijke onderbouwing, welke integraal onderdeel uitmaakt van ons besluit, wordt hier in hoofdstuk 4.5 nader op ingegaan.

Eindconclusie

De ruimtelijke onderbouwing, alsmede het positieve advies van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling (zie bijlage A), geeft in voldoende mate aan waarom afwijken van het bestemmingsplan ruimtelijk aanvaardbaar is.

Welstand (artikel 2.10, eerste lid, onderdeel d)

De welstands- en monumentencommissie heeft in haar vergadering van 25 februari 2020 ons geadviseerd dat de aanvraag voldoet aan redelijke eisen van welstand, indien in het metselwerk een verbijzondering wordt aangebracht door bijvoorbeeld in het verticale metselwerk een terugliggende lintvoeg en een vlakliggende stootvoeg toe te passen. Op locatie dient voor uitvoering het door aanvrager toe te passen voorstel door de commissie te worden gekeurd. Op grond van dit advies zijn wij van oordeel dat de aanvraag voldoet aan artikel 12a van de Woningwet.

Beoordeling aanvraag – activiteit Uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde

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

Bestemmingsplan (artikel 2:11, eerste lid)

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

De locatie van de uit te voeren grondwerkzaamheden is gelegen in het bestemmingsplan “Voorburg West – Park Leeuwenbergh” in de bestemming “Waarde - Archeologie 3” (artikel 28).



**Leidschendam-
Voorburg**

Overeenkomstig artikel 28.1.1 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 28.2.1 mag ter plaatse van de in de bestemming 'Waarde - Archeologie 3' bedoelde gronden niet worden gebouwd, tenzij het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende bouwwerken:

- a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- b. een bouwwerk met een oppervlakte kleiner dan 100 m²;
- c. een bouwwerk waarbij de bodemingreep niet dieper reikt dan 30 cm beneden maaiveld;
- d. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

Gelet op het gestelde in artikel 28.4.1, juncto artikel 28.4.2 is voor het bouwplan een omgevingsvergunning vereist voor de activiteit "het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden".

Gelet op het uitgevoerde archeologisch onderzoek kan vanuit oogpunt van archeologie onder voorwaarden ingestemd worden met de in het rapport vermelde bevindingen en conclusies. Er zijn dan ook, met inachtneming van de in bijlage F gestelde voorwaarden, geen archeologische belemmeringen voor het voorgenomen bouwplan te verwachten.

In de ruimtelijke onderbouwing, welke integraal onderdeel uitmaakt van ons besluit, wordt hier in hoofdstuk 4.3 nader op ingegaan.

Besluit

Gelet op artikel 2.1, eerste lid, onder a en b, en artikel 2.1, eerste lid, onder c, juncto artikel 2.12, eerste lid, onder a.3°, van de Wabo besluiten wij:

1. aan [REDACTED] De Vries en Verburg Ontwikkeling B.V., omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het gestelde in artikel 3 van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Voorburg West – Park Leeuwenbergh" en het nieuwbouwproject met bijbehorende Goede Ruimtelijke Onderbouwing aan Westeinde 132b, 132c en 132d in Voorburg toe te staan;
2. aan [REDACTED] De Vries en Verburg Ontwikkeling B.V., omgevingsvergunning te verlenen voor het uitvoeren van diverse grondwerkzaamheden op de percelen kadastraal bekend gemeente Voorburg,



**Leidschendam-
Voorburg**

sectie: F, nummers 8038 en 8556, plaatselijk gemerkt Westeinde 132b, 132c en 132d in Voorburg, overeenkomstig de in bijlage F genoemde voorschriften en/of verplichtingen;

3. aan [REDACTED] De Vries en Verburg Ontwikkeling B.V., omgevingsvergunning te verlenen voor het oprichten van twee geschakelde eengezinswoningen en vier appartementen met parkeervoorzieningen met bijbehorende bouwwerken, bouwwerken, geen gebouw zijnde, en aanlegwerkzaamheden dan wel gebruik op de percelen kadastraal bekend gemeente Voorburg, sectie: F, nummers 8038 en 8556, plaatselijk gemerkt Westeinde 132b, 132c en 132d in Voorburg, overeenkomstig de bij dit besluit behorende en gewaarmerkte gegevens en bescheiden en met inachtneming van de in de bijlage genoemde voorschriften en/of verplichtingen;
4. 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 dienen te worden aangeleverd (zie bijlage D);
5. dat het niet toegestaan is met de uitvoering van de constructieve werkzaamheden aan te vangen voordat de navolgende constructie-technische 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. (definitief) funderingsadvies met berekening paal draagvermogen;
 - b. palenplan, paalberekening(en) en paalwapeningstekeningen;
 - c. resultaten van het heiwerk (doormeting indien van toepassing);
 - d. stabiliteits- en gewichtsberekeningen;
 - e. constructieve tekening(en) en berekening(en) van de funderingen;
 - f. constructieve tekeningen en berekeningen van de begane grondvloeren;
 - g. constructieve tekeningen en berekeningen van de verdiepingsvloeren;
 - h. constructieve tekeningen en berekeningen van de dakconstructies;
 - i. constructieve tekeningen en berekeningen van de (prefab) betonwanden, betonconstructies, betontrappen, inclusief wapening;
 - j. constructieve tekeningen en berekeningen van de staalconstructies;
 - k. constructieve tekeningen en berekeningen van houtconstructies;
 - l. constructieve tekening(en) en berekening(en) van de vloerafscheidingen
 - m. constructieve tekeningen en berekeningen van overige, niet genoemde constructieonderdelen;



**Leidschendam-
Voorburg**

6. dat het niet toegestaan is met de uitvoering van de betreffende werkzaamheden aan te vangen voordat de navolgende bouwtechnische bescheiden door ons college zijn goedgekeurd en dat ondergenoemde bescheiden uiterlijk drie weken voor de aanvang van de betreffende werkzaamheden dienen te worden aangeleverd:
- a. bemonstering van toe te passen gevelmaterialen;
 - b. certificaten waaruit blijkt dat constructieonderdelen zoals kozijnen, ramen, deuren en hang- en sluitwerk voldoen aan inbraakwerendheidsklasse 2;
 - c. gegevens van de toe te passen PV-panelen met minimaal piekvermogen van 300 Wp/paneel;
 - d. nadere bouwtechnische specificaties omtrent de te treffen voorzieningen zoals voorgeschreven in rapport_Bouwbesluittoetsingen - appartementengebouw, d.d. 27-02-2020, van S&W Consultancy;
 - e. nadere bouwtechnische specificaties omtrent de te treffen voorzieningen zoals voorgeschreven in rapport_Bouwbesluittoetsingen - tweekappers, d.d. 27-02-2020, van S&W Consultancy;

KOMO-attesten

- f. KOMO-attest van de (prefab) begane grondvloer;
 - g. KOMO-attest van de (prefab) gevelelementen;
 - h. KOMO-attest van alle toe te passen isolatiematerialen, met hierbij aangegeven waar welke soort, type en dikte wordt toegepast;
 - i. KOMO-attest(en) van de geluidwerende geluidroosters in toegangsdeuren van de verblijfsruimten, indien van toepassing;
7. 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;

KOMO-attesten

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



**Leidschendam-
Voorburg**

8. 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:
 - a. leidingplan riolering, uitvoeringsfase;
 - b. leidingplan mechanische ventilatie, uitvoeringsfase.
9. dat gedurende het bouwproces ten behoeve de controletoeets van de Energieprestatie, foto's van de thermische schil en de installaties ter goedkeuring worden aangeleverd (zie bijlage E);
10. dat na gereedmelding van het werk door een door de afdeling Handhaving aanvaarde deskundige instantie of persoon, in het bijzijn van een inspecteur van de afdeling Handhaving, de navolgende metingen dienen te worden verricht:
 - a. geluidsmetingen, waaruit blijkt dat er aan afdeling 3.1 en afdeling 3.4 van Bouwbesluit 2012 wordt voldaan;
 - b. ventilatiemetingen, waaruit blijkt dat er aan afdeling 3.6 van Bouwbesluit 2012 wordt voldaan;
 - c. blowerdoortest (Qv10-meting), waaruit blijkt dat de luchtdichtheid van de woningen overeenkomt met de gehanteerde waarde uit de EPC-berekening, overeenkomstig opgaaf afdeling Handhaving;
 - d. infraroodmetingen van de uitwendige vloer-, gevel- en dakconstructies, overeenkomstig opgaaf afdeling Handhaving.

Leidschendam, datum 2020

burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg,

A van Mazijk
secretaris

K. Tigelaar
burgemeester

Bijlage A, behorende bij omgevingsvergunning nr. 580452

A. Advies afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

1. Inleiding

Het nieuwbouwproject omvat het oprichten van twee geschakelde eengezinswoningen en vier appartementen, alsmede bijbehorende bouwwerken.

2. Strijdigheden met het vigerende bestemmingsplan “Voorburg West – Park Leeuwenbergh”

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

Functioneel

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

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

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

3. Kwalitatief-ruimtelijke aspecten

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

4. Anterieure overeenkomst

Ten behoeve van de herontwikkeling van de betreffende locatie is een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en ontwikkelaar gesloten. Het betreft hier een private bouwontwikkeling op eigen grond, waarbij de gemeente geen extra kosten maakt anders dan gemeentelijke inspanningskosten die via de legesverordening worden gedekt. Door middel van den anterieure overeenkomst wordt eventuele planschade op de ontwikkelende partij afgewenteld.



**Leidschendam-
Voorburg**

Bijlage B, behorende bij omgevingsvergunning nr. 580936

B. Verplichtingen vanuit het Bouwbesluit 2012 – ALGEMEEN

Wij wijzen u op artikelen 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 1.23 – Aanwezigheid bescheiden

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

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

Artikel 1.25 – Mededeling aanvang en beëindiging bouwwerkzaamheden

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

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

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

Artikel 8.2 – veiligheid in de omgeving

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

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



**Leidschendam-
Voorburg**

andere al dan niet roerende zaken op een aangrenzend perceel of op een aan het bouw- of sloopterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen.

Artikel 8.3 – Geluidhinder

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

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

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

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

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

Artikel 8.4 – Trillingshinder

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

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

Artikel 8.5 – Stofhinder

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



**Leidschendam-
Voorburg**

Artikel 8.6 – Grondwaterstand

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

Artikel 8.8 – Afvalscheiding

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

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



**Leidschendam-
Voorburg**

Bijlage C, behorende bij omgevingsvergunning nr. 580936

C. Verplichtingen vanuit het Bouwbesluit 2012 - SPECIFIEK

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

Bij de definitieve besluitvorming op de aanvraag zullen wij zowel in het besluit als in bijlage B onder "Verplichtingen vanuit het Bouwbesluit 2012 - SPECIFIEK" voorschriften uit het Bouwbesluit 2012 vermelden waaraan voldoen dient te worden, dan wel voor aanvang van de desbetreffende werkzaamheden aannemelijk gemaakt dient te worden dat hieraan voldaan wordt.

Bijlage D, behorende bij omgevingsvergunning nr. 580936

D. Indieningsvereisten Sloop- / bouwveiligheidsplan

De vergunninghouder dient ten minste drie weken voor aanvang van de bouw- en/of sloopwerkzaamheden een bouwveiligheidsplan ter toetsing voorleggen.

Het bouwveiligheidsplan heeft alleen betrekking op de veiligheid van de weg, de in de weg gelegen werken, de weggebruikers, de naburige bouwwerken, open erven en terreinen en hun gebruikers. Een V&G-plan is niet afdoende als bouwveiligheidsplan.

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

Indieningsvereisten bouwveiligheidsplan

1. de geplande startdatum van de bouwwerkzaamheden in verband met een schouw van de openbare weg rondom de bouwlocatie;
 2. één of meerdere tekeningen waaruit de bouwplaatsinrichting blijkt:
 - a. de ligging van het te bebouwen perceel en de omliggende wegen, bouwwerken e.d.;
 - b. de situering van het bouwwerk;
 - c. de aan- en afvoerwegen, inclusief in- en uitrit van de bouwplaats;
 - 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 plaats van ander hulpmaterieel en opslag van materialen, met speciale aandacht voor eventuele tanks voor brandstof, olie en propaangas en gevaarlijke stoffen;
- De schaal van bedoelde tekeningen mag niet kleiner zijn dan 1:100 of 1:1000 wanneer details op een schaal van 1:100 zijn bijgevoegd;
3. Gegevens en bescheiden:
 - a. over de toe te passen bouwmethodiek, en
 - b. de toe te passen materialen, materieel, hulp- en beveiligingsmiddelen bij de bouwwerkzaamheden;



**Leidschendam-
Voorburg**

4. De uitgangspunten voor een monitoringsplan ter voorkoming van schade aan naburige bouwwerken (o.a. trillingen, zettingen, rotaties, grondwaterstand en bijbehorende grenswaarden).
5. 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;
6. Diverse gegevens
 - a. werktijden;
 - b. de wijze van voorlichting omwonende;
 - c. de te nemen maatregelen tegen sloop of bouwstof;
7. Contactgegevens:
 - a. verantwoordelijke namens de opdrachtgever;
 - b. verantwoordelijke namens de uitvoerder;
 - c. verantwoordelijke c.q. een 24-uurs dienst in geval van calamiteiten.

Bijlage E, behorende bij omgevingsvergunning nr. 580936

E. Opnameprotocol Energieprestatie

Gaandeweg het bouwproces moet er een dossier gevormd worden in de vorm van een foto- en bonnenboek van belangrijke momenten. Waar nodig is het dossier gedocumenteerd met pakbonnen of stickers van de verpakkingen van de bouwmaterialen.

Het eerste opnamemoment is wanneer het isolatiemateriaal op de bouwschil wordt aangebracht. Niet-aansluitende lagen kunnen immers zorgen voor koudebruggen of 'valse spouw' (koude lucht achter isolatie). Ook moet het gebruikte type en de toegepaste dikte van het isolatiemateriaal worden vastgelegd c.q. worden bevestigd. Dat kan met behulp van foto's of afleverbonnen, eventueel aangevuld met stickers, barcodes en een KOMO-certificaat.

Het tweede opnamemoment is als het dak op de woning of het appartementencomplex wordt geplaatst. Ook hier kunnen de aansluitingen worden gefotografeerd.

Het derde opnamemoment vindt plaats als de leidingen worden aangebracht en dekvloeren gestort. Ook hier kunnen foto's aantonen dat de leidingen volgens afspraak zijn geïsoleerd en dat dit op de juiste wijze is gebeurd.

Het laatste opnamemoment vindt plaats bij de plaatsing van de installaties: ruimteverwarming, (balans)ventilatie, tapwater. Ook hier is het doel om aan te tonen dat de installaties en de aansluitingen op de juiste manier zijn aangebracht.



**Leidschendam-
Voorburg**

Bijlage F, behorende bij omgevingsvergunning nr. 580936

F. Voorwaarden m.b.t. archeologie

Door de aanvrager is het volgende archeologisch onderzoek uitgevoerd:

Bureau voor Archeologie Rapport 693: Westeinde 132b, Voorburg, gemeente Leidschendam-Voorburg: een inventariserend veldonderzoek in de vorm van boringen in de karterende fase, d.d. 5 september 2019

De resultaten van het archeologisch onderzoek kunnen als volgt worden samengevat:

- In het plangebied zijn zestien boringen gezet tot maximaal 450 cm -mv. Hieruit blijkt dat het bodemprofiel bestaat uit duinafzettingen afgedekt door veen, getijde afzettingen en ophooglagen. Het plangebied ligt op de oostflank van de strandwal van Voorburg. De diepteligging van de top van de duinafzettingen neemt toe richting het zuidoosten. De flank is begroeid met veen en daarna bedekt met getijde afzettingen hoofdzakelijk bestaande uit zandige klei;
- De getijde afzettingen zijn op verschillende plaatsten doorwerkt en bevatten fragmenten aardwerk, vermoedelijk uit de Middeleeuwen. Dit wijst erop dat uit deze periode archeologische resten aanwezig kunnen zijn. De top van dit archeologisch niveau ligt op 100 –mv of dieper. Ook in ondergelegen pakketten kunnen archeologische resten aanwezig zijn (in het veen en in de duinafzettingen);
- De pakketten op de getijde afzettingen zijn waarschijnlijk ontstaan bij het ophogen en in gebruik nemen van, en bij verbouwingen op het perceel in de periode tussen de 18^e eeuw en heden;
- Tijdens het karterende onderzoek zijn geen aanwijzingen gevonden dat het Kanaal van Corbulo zich in het plangebied bevindt. De aanwezigheid van het kanaal kan op basis van het huidige onderzoek echter nog niet volledig worden uitgesloten. De reden hiervoor is dat boring 1 niet diep genoeg gezet kon worden wegens de aanwezigheid van een harde laag. Tussen boring 15 en het Rijn-Schiekanaal is daardoor een zone van ongeveer 5 m breed onvoldoende gekarteerd. Ook blijkt uit het booronderzoek dat zandige en zwak humeuze kleiafzettingen afgetopt en/of vergraven zijn. Hierdoor is het niet goed vast te stellen of de kleilagen een natuurlijke dan wel een antropogene oorsprong hebben.

Advies Bureau voor Archeologie

In het plangebied worden woningen en appartementen gebouwd. Bij het onderzoek wordt de bodem vergraven tot maximaal 100 cm -mv. Het onderzoeksbureau adviseert het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling als de vergravingsdiepte maximaal 100 cm –mv is, en het palenplan zo te ontwerpen dat het archeologie besparend



**Leidschendam-
Voorburg**

is. Als dat niet mogelijk is, wordt aanbevolen de aard van archeologische resten nader te onderzoeken door middel van een proefsleuvenonderzoek.

Overweging

Het advies van Bureau voor Archeologie wordt grotendeels door de Gemeente Leidschendam-Voorburg overgenomen, mede omdat de archeologische waarde van het terrein nog niet volledig is vastgesteld. Wel blijkt uit het uitgevoerde booronderzoek dat de bodem in een groot deel van het plangebied tot circa 100 cm –Mv (0.50 m –NAP) verstoord is. Onder dit niveau kunnen daarom nog intacte archeologische vindplaatsen aanwezig zijn. In het huidige ontwerp worden geen kelders voorzien. De exacte funderingswijze en diepte is echter nog niet aangegeven. Het advies van het onderzoeksbureau wordt daarom op de volgende wijze overgenomen:

Sloop

- Voor het slopen van ondergrondse funderingen, welke dieper liggen dan 100cm –Mv (0.50 m –NAP) is een omgevingsvergunning verplicht. Aan deze omgevingsvergunning worden de volgende archeologische voorwaarden verbonden:
 - Funderingsbalken die gekoppeld zijn aan de funderingspalen dienen ontkoppelt (geknipt) te worden voordat de ontkoppelde funderingsbalken of funderingen op staal verwijderd mogen worden;
 - Funderingspalen mogen niet verwijderd, getrokken of afgebroken worden;
 - Alle graafwerkzaamheden dienen met zorg en beleid uitgevoerd te worden. Schade aan het archeologische erfgoed dient ten alle tijden voorkomen te worden;
 - De ondergrondse sloopwerkzaamheden dienen archeologisch begeleid te worden. Voor deze archeologisch begeleiding is een door de gemeente goedgekeurd Programma van Eisen (PvE) verplicht.

Bouw en overige werkzaamheden

- Tot een afstand van 6 m van het Rijn-Schiekanaal dienen de bodemverstoringen beperkt te blijven tot 70cm –mv (0.20m –NAP).
- Voor het overige deel van het plangebied zijn gravende werkzaamheden tot 100cm –Mv of maximaal 0.50 m –NAP toe te staan.
- Voor het plaatsen van funderingspalen dient aantoonbaar conform de richtlijn archeologievriendelijk bouwen van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed te worden gewerkt. Hiertoe dient een PvA te worden opgesteld en ter goedkeuring aan bevoegd gezag te worden voorgelegd.
- Indien werkzaamheden dieper dan bovengenoemde maten zullen reiken, dient een vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven te worden uitgevoerd. Hiertoe dient een PvE te worden opgesteld en ter goedkeuring aan bevoegd gezag te worden voorgelegd.



**Leidschendam-
Voorburg**

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.