

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING TWEEDE FASE 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](#)).

Nr. 692934

Aanvraag

Op 18 december 2020 hebben wij [REDACTED], handelend namens Schouten (inmiddels gewijzigd in WDevelop Holding B.V.), Saturnusstraat 60, 2516 AH 's-Gravenhage, een aanvraag om omgevingsvergunning tweede fase ontvangen voor het oprichten van drie eengezinswoningen met parkeervoorzieningen met bijbehorende bouwwerken, geen bouwwerk zijnde, en aanlegwerkzaamheden op het perceel kadastraal bekend gemeente Voorburg, sectie: D, nr. 4235, plaatselijk gemerkt Park Vronesteyn 12-B in Voorburg.

Omgevingsvergunning eerste fase

Voorgaand aan voornoemde aanvraag hebben wij op 23 juli 2018 een aanvraag om omgevingsvergunning eerste fase ontvangen voor de activiteit "Strijdig gebruik". Na het doorlopen van uitgebreide Wabo-procedure is deze aanvraag om omgevingsvergunning eerste fase op 12 januari 2021 verleend onder kenmerk 511822.

Bodemingrepen

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

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 II - Overzichtslijst van de bij de omgevingsvergunning behorende stukken, kenmerk 692934 – Het oprichten van drie eengezinswoningen, Park Vronesteyn 12B te Voorburg

datum 2021

2

Vorbereidingsprocedure

Uitgebreide uniforme openbare voorbereidingsprocedure

Het ingediende bouwplan kan slechts worden vergund middels de uitgebreide Wabo-procedure overeenkomstig artikel 2.5, tweede lid, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

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 tweede fase op datum 2021 op de gebruikelijke wijze gepubliceerd. Hierbij is gelijktijdig mededeling gedaan van de vereiste terinzagelegging voor een periode van zes weken, ingaande op datum 2021. Ook hebben wij ons voornemen langs elektronische weg kenbaar gemaakt. Tevens is, voor zover noodzakelijk, een kennisgeving gestuurd naar de wettelijke adviseurs.

Gedurende de periode van terinzagelegging kunnen zienswijzen omtrent de voorgenomen medewerking aan de aanvraag om omgevingsvergunning tweede fase 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 het ontwerpbesluit zijn wel / geen zienswijzen naar voren gebracht.

Beoordeling aanvraag – activiteit BOUWEN

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

Bouwbesluit (artikel 2.10, eerste lid, onderdeel a)

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

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

Uitgangspunten toetsing

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

- *primaire gebruiksfunctie: Andere woonfunctie*
- *gehanteerd toetsniveau: Nieuwbouw volgens bouwbesluit*

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

In de bijlage onder B. "Verplichtingen vanuit het Bouwbesluit 2012" hebben wij voorschriften uit het Bouwbesluit vermeld waaraan voldoen dient te worden.

datum 2021

3

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.

Welstand (artikel 2.10, eerste lid, onderdeel d)

De welstands- en monumentencommissie heeft in haar vergadering van 26 januari 2021 ons geadviseerd dat de aanvraag voldoet aan de redelijke eisen van welstand. Op grond van dit advies zijn wij van oordeel dat de aanvraag voldoet aan artikel 12a van de Woningwet.

Beoordeling aanvraag – activiteit UITVOEREN VAN EEN WERK, GEEN BOUWWERK

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 aanvraag is in overeenstemming met het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Oosteinde-Parkweg".

Waarde - Archeologie 5

Overeenkomstig artikel 22.1.1 zijn de voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende en te verwachten archeologische waarden.

Overeenkomstig artikel 22.4.1 is het verboden om op of in de gronden als bedoeld in 22.1 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, 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 22.4.4 vraagt het bevoegd gezag, alvorens de gevraagde omgevingsvergunning als bedoeld in lid 22.4.1 te verlenen, aan een archeologisch

datum 2021

4

deskundige advies, waarbij de archeologisch deskundige voldoet aan de eisen zoals deze gesteld worden in de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.

Gelet op voornoemde dient voor de benodigde bouwkundige ingrepen in de bodem een aanlegvergunning verleend te worden en advies ingewonnen te worden bij een archeologisch deskundige. De voor dit bouwplan gestelde archeologische voorwaarden zijn in zowel het besluit als in bijlage E opgenomen.

Ontwerpbesluit

Gelet op artikel 2.1, eerste lid, onder a en artikel 2.1, eerste lid, onder b, van de Wabo besluiten wij:

1. in te stemmen met het door aanvrager ingediende verzoek om het waarderend, archeologisch proefsleuvenonderzoek uit te voeren na sloop van de bestaande bebouwing en dat deze uitgevoerd dient te worden conform het door het bevoegd gezag goedgekeurde Programma van Eisen (PvE) en Plan van Aanpak (PvA);
2. dat het niet toegestaan is met bodemingrepen aan te vangen voordat het nog uit te voeren archeologisch proefsleuvenonderzoek door ons college is goedgekeurd (zie bijlage E);
3. aan [REDACTED], handelend namens Schouten (inmiddels gewijzigd in WDevelop Holding B.V.) omgevingsvergunning tweede fase te verlenen voor het oprichten van drie eengezinswoningen met parkeervoorzieningen met bijbehorende bouwwerken, geen bouwwerk zijnde, en aanlegwerkzaamheden, Park Vronesteyn 12 B in Voorburg, overeenkomstig de bij dit besluit behorende en gewaarmerkte gegevens en bescheiden en met inachtneming van de in de bijlage genoemde 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 C);
5. 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. (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 en kelder, 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;
 - n. capaciteitsberekening(en) van de noodoverlaten / noodafvoeren;
6. dat het niet toegestaan is met de uitvoering van de betreffende werkzaamheden aan te vangen voordat de navolgende bouwtechnische bescheiden door ons college zijn goedgekeurd en dat ondergenoemde bescheiden uiterlijk drie weken voor de aanvang van de betreffende werkzaamheden dienen te worden aangeleverd:
- a. certificaten waaruit blijkt dat constructieonderdelen zoals kozijnen, ramen, deuren en hang- en sluitwerk voldoen aan inbraakwerendheidsklasse 2;
 - b. nadere bouwtechnische specificaties omtrent de te treffen voorzieningen zoals voorgeschreven in rapport R820193aaa1.rrr_Bouwbesluitberekeningen Olive (BWNR2), Sienne (BWNR3) & Jasmine (BWNR4), d.d. 12-02-2021 van Wolf + Dikken;
- KOMO-attesten*
- c. KOMO-atteest(en) van de toegangsdeur van de technische ruimte op de eerste verdieping, waaruit blijkt dat aan afdeling 3.4 van het Bouwbesluit wordt voldaan;
 - d. KOMO-atteest van de (prefab) gevelelementen;
 - e. KOMO-atteest van de (prefab) dakelementen;
 - f. KOMO-atteest van alle toe te passen isolatiematerialen, met hierbij aangegeven waar welke soort, type en dikte wordt toegepast;
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. nadere brandtechnische specificaties omtrent de te treffen voorzieningen zoals voorgeschreven in rapport R820193aaaA1_Bouwbesluitberekeningen Olive (BWNR2), Sienne (BWNR3) & Jasmine (BWNR4), d.d. 12-02-2021 van Wolf + Dikken;

datum 2021

6

KOMO-attesten

- g. KOMO-atteest en/of T.N.O.-rapport van de brandwerende kozijn- en deurconstructie(s), waaruit de vereiste brandwerendheid blijkt;
 - h. KOMO-atteest en/of T.N.O.-rapport van de brandwerende beglazing(en), waaruit de vereiste brandwerendheid blijkt;
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. 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 2021

namens burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg



Senior medewerker Klantcontactcentrum

Leges: €

datum 2021

7

Bijlage A, behorende bij omgevingsvergunning nr. 692934

A. 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 sloopwerkzaamheden 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 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.

datum 2021

8

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 8.6 – Grondwaterstand

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

Artikel 8.8 – Afvalscheiding

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

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

Bijlage B, behorende bij omgevingsvergunning nr. 692934

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. Inbraakwerendheid (Bouwbesluit afdeling 2.15, nieuwbouw)

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 dienen aan bovengenoemde eisen te voldoen, e.e.a. zoals aangegeven op tekening 2789 / OV.800_Renvooi, d.d. 27-11-2020.](#)

[Nog ter goedkeuring in te dienen gegevens](#)

- [Certificaten waarmee wordt aangetoond dat constructieonderdelen zoals kozijnen, ramen en deuren voldoen aan inbraakwerendheidsklasse 2;](#)

2. Bescherming tegen geluid van installaties (Bouwbesluit 2012, afdeling 3.2, nieuwbouw)

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

[Nog ter goedkeuring in te dienen gegevens](#)

- [KOMO-attest\(en\) van de toegangsdeur van de technische ruimte op de eerste verdieping, waaruit blijkt dat aan de geluidseis \$D \geq 32\$ dB wordt voldaan;](#)

3. Wering van vocht (Bouwbesluit 2012, afdeling 3.5)

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

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

Op grond van artikel 3.21, vierde lid, Bouwbesluit 2012 vormt een constructie die de scheiding tussen een verblijfsgebied, een toiletruimte of een badruimte, en een kruipruimte, met inbegrip van de op die constructie aansluitende delen van andere

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

De aan te brengen scheidingsconstructies dienen aan bovengenoemde eisen te voldoen.

Aandachtspunten

- pas een vormvast, van een tochttring en een luikring voorzien, kruipluik toe;
- pas een goede luchtdichte meterkastbodemplaat toe;
- zorg voor zorgvuldige afdichtingen van de doorvoeren door de bodem van de meterkast.

4. *Luchtverversing (Bouwbesluit 2012, afdeling 3.6, nieuwbouw)*

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

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

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

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

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

Verblijfsgebieden, verblijfsruimten, toiletruimten, badruimten en meterruimten dienen aan bovengenoemde eisen te voldoen, e.e.a. zoals berekend in rapport R820193aaA1_ Bouwbesluitberekeningen Olive (BWN2), Sienne (BWN3) & Jasmine (BWN4), d.d. 12-02-2021 van Wolf + Dikken.

Nog ter goedkeuring in te dienen gegevens

- Installatie- / Uitvoeringstekeningen van de mechanische ventilatie en luchtstromingen.

Spleten onder deuren (overstroomvoorzieningen)

De in de luchtverversingsberekeningen aangegeven 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 deuren ≥ 2 cm zijn vaak in verband met de geluidwering tussen verblijfsruimten of esthetisch niet wenselijk. Als er voor wordt gekozen om deurroosters toe te passen, dienen deze ter goedkeuring te worden overlegd.

5. *Luchtverversing (Bouwbesluit 2012, afdeling 3.6, nieuwbouw)*

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

Op grond van artikel 3.29, 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 $3 \text{ dm}^3/\text{s}$ per m^2 vloeroppervlakte van die ruimte.

De garages bij de nieuw te bouwen woningen zijn in aanvraagformulier aangeduid als onderdeel van de “woonfunctie”, maar bieden de mogelijkheid tot het stallen van motorvoertuigen. Deze garages worden echter niet berekend in rapport R820193aaA1_ Bouwbesluitberekeningen Olive (BWNr2), Sienne (BWNr3) & Jasmine (BWNr4), d.d. 12-02-2021 van Wolf + Dikken.

Geadviseerd wordt de garages te ventileren met een capaciteit van ten minste $3 \text{ dm}^3/\text{s}$ per m^2 vloeroppervlakte, als zijnde een “overige gebruiksfunctie voor het stallen van motorvoertuigen”.

Nog ter goedkeuring in te dienen gegevens

- Addendum op rapport R820193aaA1 van Wolf+Dikken voor wat betreft het aspect garages versus luchtverversing;
- Installatie- / Uitvoeringstekeningen van de mechanische ventilatie en luchtstromingen.

6. *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 $< 0,4$).

datum 2021

12

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

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

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

De nieuw te bouwen woningen dienen minimaal aan bovengenoemde eisen te voldoen, e.e.a. zoals berekend in rapport R820193aaA1_Bouwbesluitberekeningen Olive (BWN2), Sienne (BWN3) & Jasmine (BWN4), d.d. 12-02-2021 van Wolf + Dikken.

Prefab kelder

De Rc-waarde van de (prefab) keldervloer en kelderwanden dient minimaal 3,5 m²K/W te bedragen, e.e.a. zoals aangegeven in de Epc-berekeningen.

Principedetails

Dringend geadviseerd wordt in detail v0.5 en v0.6 op de funderingsbalk eerst een kimstrook van Foamglas Perinsul S aan te brengen, alvorens de kalkzandsteen binnenwand te plaatsen. Dit ter voorkoming van koudebrug en vochttransport.

Nog ter goedkeuring in te dienen gegevens

- KOMO-attesten van alle toe te passen isolatiematerialen, met hierbij aangegeven waar (plaatsaanduiding op tekening) welke soort, type en dikte wordt toegepast.

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.

7. 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.

8. 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.

9. Afvoer van huishoudelijk afvalwater en hemelwater, nieuwbouw en bestaande bouw (Bouwbesluit 2012, afdeling 6.4)

Op grond van artikel 6.15, eerste lid, Bouwbesluit 2012 heeft een bouwwerk een zodanige voorziening voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater of hemelwater dat het water zonder nadelige gevolgen voor de gezondheid kan worden afgevoerd.

Op grond van artikel 6.16, eerste lid, Bouwbesluit 2012 heeft een gebruiksfunctie met een toilet- of badruimte of met een andere opstelplaats voor een lozingstoestel voor die opstelplaats een afvoervoorziening voor huishoudelijk afvalwater.

Op grond van artikel 6.16, tweede lid, Bouwbesluit 2012 heeft een afvoervoorziening voor huishoudelijk afvalwater als bedoeld in het eerste lid heeft:

- a. bij een te bouwen bouwwerk: een [capaciteit](#), een [lucht- en waterdichtheid](#) en een [uitmonding en capaciteit van de ontspanningsleiding](#) die voldoen aan NEN 3215;
- b. bij een bestaand bouwwerk: een zodanige [capaciteit](#) dat elk daarop aangesloten lozingstoestel binnen 5 minuten kan worden gelegeerd en een [lucht- en waterdichtheid](#) die voldoen aan NEN 3215.

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

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

10. *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 woningen dient aan bovengenoemde eisen te voldoen, e.e.a. zoals aangegeven in de aangeleverde Checklist Veilig onderhoud op en aan gebouwen 2012.](#)

datum 2021

15

Bijlage C, behorende bij omgevingsvergunning nr. 692934

C. Indieningsvereisten Bouwveiligheidsplan - UITVOERINGSFASE

De vergunninghouder dient ten minste drie weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden een bouwveiligheidsplan ter toetsing voorleggen.

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

Indieningsvereisten bouwveiligheidsplan

1. de geplande startdatum van de bouwwerkzaamheden in verband met een schouw van de openbare weg rondom de bouwlocatie.
2. één of meerdere tekeningen waaruit de bouwplaatsinrichting blijkt:
 - a. de ligging van het te bebouwen perceel en de omliggende wegen, bouwwerken e.d.;
 - b. de situering van het bouwwerk;
 - c. de aan- en afvoerwegen, inclusief in- en uitrit van de bouwplaats;
 - d. eventuele stremmingen, al dan niet tijdelijk in verband met bijzondere werkzaamheden tijdens de uitvoering;
 - 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 leidingen;

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

3. Gegevens en bescheiden:
 - a. over de toe te passen bouwmethodiek, en
 - b. de toe te passen materialen, materieel, hulp- en beveiligingsmiddelen bij de bouwwerkzaamheden;
4. 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;

datum 2021

16

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;

Nadere toelichting:

Voor de betreffende locatie is het van belang dat voorafgaande aan de werkzaamheden samen met bewoners van de omliggende percelen goede afspraken worden gemaakt over de bereikbaarheid van de bouwlocatie, alsmede het gebruik van de gemeenschappelijke verbindingsweg daar naartoe. Indien noodzakelijk dienen extra voorzieningen getroffen te worden ter bescherming en instandhouding van de huidige brug, dan wel gewicht beperkende maatregelen getroffen te worden (beperking type voertuigen).

datum 2021

17

Bijlage D, behorende bij omgevingsvergunning nr. 692934

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.

datum 2021
18

Bijlage E, behorende bij omgevingsvergunning nr. 692934

E. Voorwaarden m.b.t. archeologie

Door de aanvrager zijn, in het kader van het realiseren van drie vrijstaande eengezinswoningen op het naastgelegen perceel, de volgende vooronderzoeken uitgevoerd:

- Archeologisch bureauonderzoek. Jongste Projectmanagement & Advies. Voorburg, projectnummer 210801, Park Vronesteyn 12B, Gemeente Leidschendam-Voorburg, 16 april 2018;
- Inventariserend veldonderzoek (verkenkende fase). BAAC Rapport V-18.0182, Gemeente Leidschendam-Voorburg, Plangebied Park Vronesteyn 12B te Voorburg, juli 2018

Uit het inventariserend veldonderzoek blijkt dat over het gehele plangebied de bovengrond tot gemiddeld 0,5 à 0,7 m –mv sterk verstoord is. Hieronder komt verspreid over het plangebied een circa 50 cm dikke zwak tot zeer sterk humeuze zandlaag voor, waarin onder meer verbrande leem, houtskool en grind in is aangetroffen. Bovendien is een fragment van een kleipijpje gevonden. Dit alles indiceert dat in of direct onder deze Aa-horizont of cultuurlaag op 0,8 en 1,3 m –mv (0 en 0,7 m – NAP) gebruikssporen verwacht kunnen worden uit de nieuwe tijd of eerder. De cultuurlaag gaat geleidelijk over in duinzand dat in het noordelijke deel van het plangebied direct overgaat in blauwgrijs kalkloos zand. Op de overgang van het duinzand naar het blauwgrijze zand vanaf 0,8 à 1,2 m –NAP zijn geen aanwijzingen gevonden van bodemvorming of eventueel archeologische resten. Op een vergelijkbare hoogte ten opzichte van NAP komt in het zuidelijke deel van het plangebied een 30 cm tot meer dan een meter dik pakket veen voor. De overgang tussen het duinzand en het veen bestaat vaak uit zwak humeus zand. In deze laag zijn geen indicatoren aangetroffen die duiden op historisch gebruik, maar zijn niet uit te sluiten. Het veen gaat geleidelijk over in een relatief laag gelegen strandwalafzetting met plantenresten en humeuze lagen. In deze strandwalafzetting worden geen resten meer verwacht.

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.

Vervolgonderzoek

Gelet op voornoemde dient voorafgaand aan de grondwerkzaamheden een proefsleuvenonderzoek plaats te vinden, waarbij de huidige bebouwing eerst tot aan het maaiveld wordt gesloopt.

datum 2021

19

Verzoek tot uitstel

Aanvrager heeft per brief verzocht tot uitstel van het vervolgonderzoek, in de vorm van een karterend en waarderend proefsleuvenonderzoek, voor de nu lopende aanvraag om omgevingsvergunning tweede fase.

De reden voor dit verzoek is dat in het door de gemeente afgegeven archeologisch PvE vrij grote proefsleuven worden voorgeschreven tegen de bestaande bebouwing aan. Archeologisch advies en veldwerkbureau BAAC geeft aan dat het uitvoeren hiervan in de huidige situatie zeer complex is, mede versterkt door het gegeven dat de vrije ruimte rondom het gebouw beperkt is. Om die reden is het advies om het veldwerk uit te voeren nadat de huidige opstallen gesloopt zijn.

Pas na sloop van de bestaande bebouwing kan het proefsleuvenonderzoek worden uitgevoerd. Aanvrager verzoekt daarom de gemeente het waarderende archeologisch onderzoek door middel van proefsleuven als voorwaarde te verbinden aan de omgevingsvergunning.

Aanvrager heeft aangegeven zich bewust te zijn van de mogelijke scenario's bij eventuele archeologische vondsten in het plangebied en realiseert zich dat bij het aantreffen van behoudenswaardige vindplaatsen de gemeente Leidschendam-Voorburg kan besluiten deze vindplaats veilig te stellen middels opgraving. Aanvrager geeft aan terdege bewust te zijn van dit risico en accepteert de eventuele gevolgen

Overweging

Het advies, zoals verwoord in de rapportage van BAAC, om een karterend en waarderend proefsleuvenonderzoek, uit te voeren wordt door ons overgenomen met in achtneming van onderstaande:

- Op basis van het inventariserend veldonderzoek, waarbij een sterke verstoring over het gehele plangebied van de bovengrond geconstateerd is tot gemiddeld 0,5 à 0,7 m –mv, is de verwachting dat het risico voor de uitvoerbaarheid van het initiatief relatief gering is;
- 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 door aanvrager ingediende verzoek om het waarderend, archeologisch proefsleuvenonderzoek

datum 2021

20

uit te voeren na het doorlopen van de aanvraagprocedure en pas uit te voeren na sloop van de bestaande bebouwing.

Het waarderend, archeologisch proefsleuvenonderzoek dient conform een goedgekeurd Programma van Eisen (PvE) en Plan van Aanpak (PvA) te worden uitgevoerd.