

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. 722168

Aanvraag

Op 29 maart 2021 hebben wij [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], een aanvraag om omgevingsvergunning tweede fase ontvangen voor het oprichten van een vrijstaande woning, met parkeervoorzieningen, met bijbehorende bouwwerken, werken, geen bouwwerk zijnde, en aanlegwerkzaamheden op het perceel kadastraal bekend gemeente Veur, sectie: A, nr.01484, plaatselijk gemerkt Parnashofweg 29 in Leidschendam.

Omgevingsvergunning eerste fase

Voorgaand aan voornoemde aanvraag hebben wij op 11 juni 2020 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 21 april 2021 verleend onder kenmerk 645529.

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, bouwkundig](#)

- kleur- en materiaalstaat, d.d. 04-05-2021
- tekening OV-01_Situatietekening nieuw, d.d. 26-03-2021
- tekening OV-50_Renvooi, d.d. 07-04-2021
- tekening OV-100_Totaalblad, d.d. 07-04-2021
- tekening OV-400_Principedetails, d.d. 04-05-2021
- tekeningboekje OV-Impressies_Artist impressies, d.d. 06-04-2021

Rapportages & tekeningen, constructie

- statische berekening 21-15_Nieuwbouwwoning Parnashofweg 29, d.d. 20-05-2021
- constructietekening 21-15 W-01_Constructieoverzicht + details, d.d. 20-05-2021

Rapportages, overig

- rapport 2905_Transect rapportage IVO-P Leidschendam Parnashofweg 29-29a, d.d. 26-08-2020
- rapport R21075.001.01_Nieuwbouw woning Vlietlust - Bouwbesluit, d.d. 30-03-2021
- rapport R21075.001.02_Nieuwbouw woning Vlietlust – Energieprestatie-rapport NTA 8800, d.d. 02-04-2021
- rapport 368963070_Energielabel voorlopig, d.d. 01-04-2021
- rapport 2844_Concept bouwveiligheidsplan, d.d. 26-03-2021
- rapport_Checklist Veilig onderhoud op en aan gebouwen 2012
- productinformatieblad Wienerberger Koramic OVH Klassiek
- productinformatieblad SOFTLINE 82 NL RETRO

Vorbereidingsprocedure

Uitgebreide uniforme openbare vorbereidingsprocedure

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 2 juni 2021 op de gebruikelijke wijze gepubliceerd. Hierbij is gelijktijdig mededeling gedaan van de vereiste terinzagelegging voor een periode van zes weken, ingaande op 3 juni 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:

- *particulier opdrachtgeverschap: Ja*
- *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 bijlage B onder "Verplichtingen vanuit het Bouwbesluit 2012 - SPECIFIEK" wordt nader ingegaan op voorschriften uit het Bouwbesluit 2012.

Bouwverordening (artikel 2.10, eerste lid, onderdeel b)

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

Welstand (artikel 2.10, eerste lid, onderdeel d)

De welstands- en monumentencommissie heeft in haar vergadering van 11 mei 2021 ons geadviseerd dat de aanvraag voldoet aan de redelijke eisen van welstand. Op grond van deze adviezen 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.

Het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan "Veursestraatweg 2007" valt in een gebied met "Archeologisch waardevol gebied".

Archeologisch Waardevol Gebied & Aanlegvergunning

Overeenkomstig artikel 18, eerste lid, zijn de op de plankaart voor "Archeologisch Waardevol Gebied" aangewezen gronden primair bestemd voor het herstel, het behoud en de ontwikkeling van archeologische waarden.

Overeenkomstig artikel 18, derde lid, zijn de in het eerste lid bedoelde gronden mede bestemd voor alle andere op deze gronden liggende bestemmingen.

Overeenkomstig artikel 18, vierde lid, mogen op die gronden krachtens de betreffende artikelen toelaatbare bouwwerken slechts worden gebouwd indien en voor zover de belangen van de archeologische waarden dit toestaan.

Overeenkomstig artikel 18, elfde lid, is met betrekking tot de gronden met deze bestemming het bepaalde in artikel 21 van toepassing (aanlegvergunningstelsel).

Overeenkomstig artikel 21, eerste lid, is het verboden of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders op en/of de in de tabel aangeduide gronden de daarbij aangegeven andere werken en werkzaamheden uit te voeren. Dit geldt o.a. voor de volgende activiteiten:

- het aanleggen en verharderen van wegen,
- het aanbrengen van oppervlakteverhardingen,
- het afgraven, ophogen en egaliseren van de gronden
- het aanleggen en dempen van watergangen.

Overeenkomstig artikel 21, vierde lid, winnen burgemeester en wethouders advies in bij de met betrekking tot het betreffende terrein meest aangewezen instantie.

Archeologisch onderzoek(en)

Gelet op voornoemde is voor het perceel archeologisch onderzoek uitgevoerd (Transect-rapport 2270, Archeologisch bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek, verkennende en karterende fase, d.d. 11-12-2019).

Naar aanleiding van de onderzoeksresultaten en de voorgenomen bodemingrepen is een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd (Transect-rapport 2905, Een Archeologisch Inventariserend Veldonderzoek door middel van Proefsleuven (IVO-P), d.d. 26-08-2020).

De hoge verwachting op archeologische resten uit de Late Middeleeuwen – Nieuwe Tijd wordt door de resultaten van het proefsleuvenonderzoek bevestigd. De archeologische resten bestaan uit sporen van landgebruik uit de Nieuwe Tijd, zoals kuilen en een greppel, waarbij relatief veel materiaal is aangetroffen in de demping van de greppel. Deze sporen liggen ter hoogte van beide bouwvlakken en liggen op een diepte van 1,0 m -Mv. De sporen worden afgedekt door een oude bouwvoor en zijn gelegen in jong duinzand. De oude bouwvoor boven het sporenvak bevat geen sporen; deze zijn pas zichtbaar onder de oude bouwvoor. Wel bevat het enkele vondsten, maar zijn deze liggen verspreid door de laag en zijn in lagere maten aanwezig dan in het sporenvak eronder. De sporen behoren tot de archeologische verwachting van de resten van de 18e eeuwse molen en bijhorende fenomenen rondom deze molen, zoals in het vooronderzoek is opgesteld. Het vondstmateriaal bevat onder andere enkele complete objecten en dateert uit de 16de tot 19de eeuw. De fysieke kwaliteit van de Nieuwe Tijd vindplaats is hoog: de oude bouwvoor lijkt grotendeels intact te zijn, de sporen tekenen zich scherp af en lijken niet of nauwelijks afgetopt te zijn en het vondstmateriaal heeft een lage fragmentatiegraad. De inhoudelijke

kwaliteit is middelhoog tot hoog, waarbij de archeologische waarden samenhangen met het erf en de molen in het plangebied. Tijdens het onderzoek is het Romeinse Kanaal van Corbulo, waarvan de aanwezigheid in het plangebied is bevestigd in het vooronderzoek, niet aangetroffen. Echter, op dieper niveau (dieper dan 1 m -Mv) is deze wel aanwezig, zoals gebleken is uit het booronderzoek.

Advies Transect

Het advies is om de vindplaats *in situ* te behouden. Het archeologisch niveau ligt op 1,0 m -Mv (0,9 m -NAP). Een bufferzone van 0,3 m is nodig om het archeologisch niveau te beschermen. Geplande bouwwerkzaamheden kunnen dan tot 0,7 m -Mv plaatsvinden zonder de archeologische waarden te verstoren. Dit kan worden bereikt door het huidig maaiveld te verhogen. Wanneer ophoging wordt toegepast zal rekening gehouden moeten worden met de stevigheid van de ondergrond, in verband met verdrukking. Ter hoogte van het zuidelijke gebouw (dichtst bij de Vliet) wordt voornamelijk zand verwacht in de ondergrond; ter hoogte van het gebouw in het noorden ligt het Kanaal van Corbulo op dieper niveau. In dit voorstel wordt uitgegaan dat tot 50 cm ophoging vergunningvrij is (bron: opdrachtgever).

Mocht dieper dan 70 cm -MV (huidige maaiveld) gegraven worden, dan wordt een archeologische begeleiding geadviseerd. Dit geldt voor de prefab kelder ten behoeve van een warmtepomp onder de woning en de insteekhaven.

In het geval van de insteekhaven dient de bodem te worden afgedekt (zoals afgesproken in Beoordeling gewijzigd voorstel, d.d. 30-10-2019, tussen de opdrachtgever en het bevoegd gezag) om onderliggende archeologie te beschermen tegen toekomstige verstoringen zoals baggerwerkzaamheden.

Overwegingen

Gelet op het voorgaande is besloten om voor dit plan archeologievriendelijk te bouwen, door het verhogen van het (ingeklonken) maaiveld met maximaal 50 cm. Voor de twee hierboven genoemde locaties, de prefab-kelder ten behoeve van een warmtepomp en de insteekhaven (1 m -Mv), zal met archeologische begeleiding worden gegraven. Voorts zal de bodem van de insteekhaven worden afgedekt met een betonplaat om de onderliggende archeologie te beschermen tegen toekomstige verstoringen zoals baggerwerkzaamheden.

Nu de gemeentelijke archeoloog heeft ingestemd met beide archeologische onderzoeken, alsmede de beschreven werkwijze(n), vormt archeologie geen belemmering voor de realisatie van dit bouwplan.

Conclusie

Gelet op voornoemde kan vanuit oogpunt van archeologie ingestemd worden met de in het rapport vermelde bevindingen, conclusies en vervolgactie(s). Hierbij dienen de in bijlage E gestelde voorwaarden in acht genomen te worden.

Ontwerpbesluit

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

1. aan [REDACTED] [REDACTED] omgevingsvergunning tweede fase te verlenen voor het oprichten van een vrijstaande woning, met parkeervoorzieningen, met bijbehorende bouwwerken, werken, geen bouwwerk zijnde, en aanlegwerkzaamheden, Parnashofweg 29 in Leidschendam, overeenkomstig de bij dit besluit behorende en gewaarmerkte gegevens en bescheiden en met inachtneming van de in de bijlage genoemde verplichtingen;
2. dat het niet toegestaan is met bouw- en/of constructieve werkzaamheden aan te vangen voordat het bouwveiligheidsplan - UITVOERINGSFASE, met bijbehorende bouwplaatsinrichting-tekening, is goedgekeurd en dat deze bescheiden uiterlijk drie weken voor de aanvang van bouw- en/of constructieve werkzaamheden dienen te worden aangeleverd (zie bijlage C);
3. dat het niet toegestaan is met de uitvoering van de constructieve werkzaamheden aan te vangen voordat de navolgende constructie-technische bescheiden 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 tekeningen en berekeningen van overige, niet genoemde constructieonderdelen;
 - m. capaciteitsberekening(en) van de noodoverlaten / noodafvoeren;
4. dat het niet toegestaan is met de uitvoering van de betreffende werkzaamheden aan te vangen voordat de navolgende bouwtechnische bescheiden door ons college zijn goedgekeurd en dat ondergenoemde bescheiden uiterlijk drie weken voor de aanvang van de betreffende werkzaamheden dienen te worden aangeleverd:
 - a. certificaten waaruit blijkt dat constructieonderdelen zoals kozijnen, ramen, deuren en hang- en sluitwerk voldoen aan inbraakwerendheidsklasse 2;

KOMO-attesten

- b. KOMO-atteest(en) van de toegangsdeur van de technische ruimte in de kelder, waaruit blijkt dat aan afdeling 3.4 van het Bouwbesluit wordt voldaan;
 - c. KOMO-atteest van alle toe te passen isolatiematerialen, met hierbij aangegeven waar welke soort, type en dikte wordt toegepast;
5. 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);
6. dat het niet toegestaan is met bodemingrepen aan te vangen voordat het Programma van Eisen inzake het nog uit te voeren archeologisch proefsleuvenonderzoek door ons college is goedgekeurd (zie bijlage E);
7. 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

Bijlage A, behorende bij omgevingsvergunning nr. 722168

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.

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 slooppafval 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. 722168

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 2844 / OV.50_Renvooi bouwkundig, d.d. 07-04-2021.](#)

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

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

Aandachtspunten

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

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 Bartosz R21075.001.01_Nieuwbouw woning Vlietlust - Bouwbesluit, d.d. 30-03-2021.

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 deursoosters toe te passen, dienen deze ter goedkeuring te worden overlegd.

5. *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, bepaald volgens [NTA 8800](#), de in tabel 5.1 aangegeven maximum waarden voor energiebehoefte en primair fossiel energiegebruik en minimum waarde voor het aandeel hernieuwbare energie.

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 [NTA 8800](#) bepaalde warmteweerstand van ten minste de in tabel 5.1 gegeven waarde.

Op grond van artikel 5.3, derde lid, Bouwbesluit 2012 heeft een horizontale of schuine uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied, een toiletruimte of een badruimte, een volgens [NTA 8800](#) bepaalde warmteweerstand van ten minste de in tabel 5.1 gegeven waarde.

Op grond van artikel 5.3, vijfde 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 [NTA 8800](#) bepaalde warmteweerstand van ten minste de in tabel 5.1 gegeven waarde.

De nieuw te bouwen eengezinswoning dient minimaal aan bovengenoemde eisen te voldoen, e.e.a. zoals berekend in rapport Bartosz R21075.001.02_Nieuwbouw woning Vlietlust – Energieprestatie-rapport NTA 8800, d.d. 02-04-2021.

Nog ter goedkeuring in te dienen gegevens

U dient voor aanvang van de isolatiewerkzaamheden KOMO-attesten van alle toe te passen isolatiematerialen, met hierbij aangegeven waar (plaatsaanduiding op tekening) welke soort, type en dikte wordt toegepast, ter goedkeuring in te dienen.

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.

6. 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.

7. 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.

8. *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 geleegd 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.

9. *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. volgens het ingediende rapport_[Checklist Veilig onderhoud op en aan gebouwen 2012](#).

Bijlage C, behorende bij omgevingsvergunning nr. 722168

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;
 - 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;

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. 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;
5. Diverse gegevens
 - a. werktijden;
 - b. de wijze van voorlichting omwonende.
 - c. de te nemen maatregelen tegen sloop of bouwstof

6. Contactgegevens:

- a. verantwoordelijke namens de opdrachtgever;
- b. verantwoordelijke namens de uitvoerder;
- c. verantwoordelijke c.q. een 24-uurs dienst in geval van calamiteiten;

7. Voorlichting omwonenden

- a. de wijze van voorlichting naar omwonenden.

Bijlage D, behorende bij omgevingsvergunning nr. 722168

D. Opnameprotocol Energieprestatie

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

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

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

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

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

Bijlage E, behorende bij omgevingsvergunning nr. 722168

E. Voorwaarden m.b.t. archeologie

Advies Transect

Het advies is om de vindplaats *in situ* te behouden. Het archeologisch niveau ligt op 1,0 m -Mv (0,9 m -NAP). Een bufferzone van 0,3 m is nodig om het archeologisch niveau te beschermen. Geplande bouwwerkzaamheden kunnen dan tot 0,7 m -Mv plaatsvinden zonder de archeologische waarden te verstoren. Dit kan worden bereikt door het huidig maaiveld te verhogen. Wanneer ophoging wordt toegepast zal rekening gehouden moeten worden met de stevigheid van de ondergrond, in verband met verdrukking. Ter hoogte van het zuidelijke gebouw (dichtst bij de Vliet) wordt voornamelijk zand verwacht in de ondergrond; ter hoogte van het gebouw in het noorden ligt het Kanaal van Corbulo op dieper niveau. In dit voorstel wordt uitgegaan dat tot 50 cm ophoging vergunningvrij is (bron: opdrachtgever).

Mocht dieper dan 70 cm -MV (huidige maaiveld) gegraven worden, dan wordt een archeologische begeleiding geadviseerd. Dit geldt voor de prefab kelder ten behoeve van een warmtepomp onder de woning en de insteekhaven.

In het geval van de insteekhaven dient de bodem te worden afgedekt (zoals afgesproken in Beoordeling gewijzigd voorstel, d.d. 30-10-2019, tussen de opdrachtgever en het bevoegd gezag) om onderliggende archeologie te beschermen tegen toekomstige verstoringen zoals baggerwerkzaamheden.

Overwegingen

Gelet op het voorgaande is besloten om voor dit plan archeologievriendelijk te bouwen, door het verhogen van het (ingeklonken) maaiveld met maximaal 50 cm. Voor de twee hierboven genoemde locaties, de prefab-kelder ten behoeve van een warmtepomp en de insteekhaven (1 m -Mv), zal met archeologische begeleiding worden gegraven. Voorts zal de bodem van de insteekhaven worden afgedekt met een betonplaat om de onderliggende archeologie te beschermen tegen toekomstige verstoringen zoals baggerwerkzaamheden.

Meldingsplicht bij archeologische vondsten

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