

Behorende bij:

Raadsbesluit Verklaring van geen bedenkingen

Onderwerp

Gelet op de strijdigheden met de ter plaatse geldende bestemmingsplannen “Stompwijk” en “Landelijk gebied” kan slechts medewerking aan onderhavig project worden verleend als de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen afgeeft.

Besluit verklaring van geen bedenkingen ex artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht voor het oprichten van vierendertig woningen op de percelen kadastraal bekend gemeente Stompwijk, sectie A, nummers 1082 en 1209, plaatselijk gemerkt Westeinderweg 1A - 5 in Leidschendam.

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



“Bird’s eye view” conform Goede Ruimtelijke Onderbouwing

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

OMGEVINGSVERGUNNING voor de activiteiten:

1. **Bouwen**, artikel 2.1, eerste lid, onder a, Wabo;
2. **Uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde**, artikel 2.1, eerste lid, onder b, Wabo ([aanleggen](#));
3. **Strijdig gebruik**, artikel 2.1, eerste lid, onder c, juncto artikel 2.12, eerste lid, onder a.3°, Wabo ([buitenplanse afwijkingmogelijkheid op basis van een goede ruimtelijke onderbouwing](#)).

Nr. 712212

Aanvraag

Op 25 februari 2021 hebben wij van Wdevelop B.V., [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], een aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van vierendertig woningen met parkeervoorzieningen met bijbehorende bouwwerken, en aanlegwerkzaamheden dan wel gebruik op de percelen kadastraal bekend gemeente Stompwijk, sectie A, nummers 1082 en 1209, plaatselijk gemerkt Westeinderweg 1a, 3a en 5 in Leidschendam.

Korte beschrijving nieuwbouwproject

Het nieuwbouwplan bestaat uit het realiseren van 23 grondgebonden woningen, 8 beneden-boven-woningen (voor sociale woningbouw) en 3 appartementen. De woningbouw vindt plaats op de percelen Westeinderweg 1a, 3a en 5. De betreffende percelen zijn voorheen voor het grootste gedeelte in gebruik geweest ten behoeve van een agrarisch bedrijf. De aanwezige opstallen zullen worden gesloopt.

Bij aanvraag behorende gegevens en bescheiden

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

Algemeen

- 001. Aanvraagformulier dd 2021-02-25.pdf

Bouwen, Aanleggen en Strijdig gebruik

- 002. GRO Westeinderweg dd 2021-12-14.pdf
- 003. GRO Bijlage I Bezonningsstudie dd 2021-02-24.pdf
- 004. GRO Bijlage II Uitwerking_buitenruimte_en_stedenbouwkundig_plan dd 2021-02-22.pdf
- 005. GRO Bijlage III Akoestisch_onderzoek dd 2020-06-30.pdf
- 006. GRO Bijlage IV Quickscan_Wet_nb dd 2020-09-15.pdf

- 007. GRO Bijlage IX Archeologisch_Bureau-_en_veldonderzoek dd 2020-10-22.pdf
- 008. GRO Bijlage V Memo_stikstofdepositie dd 2020-11-01.pdf
- 009. GRO Bijlage VI Verkennend_bodemonderzoek dd 2020-12-04.pdf
- 010. GRO Bijlage VII Rapportage_Asbestinventarisatie dd 2020-12-01.pdf
- 011. GRO Bijlage VIII MER aanmeldnotitie dd 2021-06-16.pdf
- 013. Situatietekening dd 2021-08-03.pdf
- 014. Totaalblad tweekapper dd 2021-08-03.pdf
- 015. Totaalblad Beneden-Bovenwoningen dd 2021-08-03.pdf
- 016. Totaalblad Eengezinswoningen-1 dd 2021-09-14.pdf
- 017. Totaalblad Eengezinswoningen-2 dd 2021-09-14.pdf
- 018. Gevelaanzichten Appartementen dd 2021-11-21.pdf
- 019. Plattegronden Appartementen dd 2021-11-21.pdf
- 020. Doorsneden Appartementen dd 2021-11-21.pdf
- 021. WS kleur en materiaalstaat dd 2021-09-10.pdf
- 030. BB Berekningen Appartementen dd 2021-11-15.pdf
- 031. BB Berekningen Beneden-Boven woningen dd 2021-11-15.pdf
- 032. BB Berekningen Eengezinswoningen dd 2021-11-15.pdf
- 033. BB Energielabels Appartementen dd 2021-11-15.pdf
- 034. BB Energielabels Beneden-Boven woningen dd 2021-11-15.pdf
- 035. BB Energielabels Eengezinswoningen dd 2021-10-05.pdf
- 036. BB Rc-waarden Dakkapel dd 2021-09-29.pdf
- 037. BB Aansluitdetails lichte scheidingswanden Beneden-Boven woningen dd 2021-11-22.pdf
- 038. BB Aansluitdetails lichte scheidingswanden Appartementen dd 2021-11-22.pdf
- 039. BB Trapdetails appartementen dd 2021-11-22.pdf
- 040. Cb palenplan + fundering BEBO (bwnr. 26 tm 33) dd 14-07-2021.pdf
- 041. Ct wb-01.bebo Palenplan blok BEBO dd 08-04-2021.pdf
- 042. Ct wb-02.bebo Matenplan bg grond blok BEBO dd 08-04-2021.pdf
- 043. Ct wb-03.bebo Matenplan 1e verd. blok BEBO dd 08-04-2021.pdf
- 044. Ct wb-04.bebo Matenplan dak verd. blok BEBO dd 08-04-2021.pdf
- 045. Ct wb-10.bebo 3D overzicht blok BEBO dd 08-04-2021.pdf
- 050. Cb palenplan + fundering APPT (bwnr. 3, 4 en 5) dd 14-07-2021.pdf
- 051. Ct wb-01.appt Palenplan appartementen dd 08-04-2021.pdf
- 052. Ct wb-02.appt Matenplan bg grond appartementen dd 08-04-2021.pdf
- 053. Ct wb-03.appt Matenplan 1e verd. appartementen dd 08-04-2021.pdf
- 054. Ct wb-04.appt Matenplan 2e verd. appartementen dd 08-04-2021.pdf
- 055. Ct wb-05.appt Matenplan dakverd. appartementen dd 08-04-2021.pdf
- 056. Ct wb-10.appt 3D overzicht appartementen dd 08-04-2021.pdf
- 060. Cb palenplan + fundering type TWKP (bwnr. 1 en 2) dd 14-07-2021.pdf

- 061. Ct wb-01.A Palenplan Blok TWKP dd 08-04-2021.pdf
- 062. Ct wb-02.A Matenplan bg grond Blok TWKP dd 08-04-2021.pdf
- 063. Ct wb-03.A Matenplan 1e verd. Blok TWKP dd 08-04-2021.pdf
- 064. Ct wb-04.A Matenplan 2e verd. Blok TWKP dd 08-04-2021.pdf
- 065. Ct wb-05.A Matenplan 3e verd. Blok TWKP dd 08-04-2021.pdf
- 066. Ct wb-06.A Matenplan dak Blok TWKP dd 08-04-2021.pdf
- 067. Ct wb-10.A 3D overzicht Blok TWKP dd 08-04-2021.pdf
- 069. Cb palenplan + fundering EGW 1 (bwnr. 22 tm 25 en 10 tm 14) dd 14-07-2021.pdf
- 070. Ct wb-01.D Palenplan Blok D type EGW-1 dd 08-04-2021.pdf
- 071. Ct wb-02.D Matenplan bg grond Blok D type EGW-1 dd 08-04-2021.pdf
- 072. Ct wb-03.D Matenplan 1e verd. Blok D type EGW-1 dd 08-04-2021.pdf
- 073. Ct wb-04.D Matenplan 2e verd. Blok D type EGW-1 dd 08-04-2021.pdf
- 074. Ct wb-05.D Matenplan dak Blok D type EGW-1 dd 08-04-2021.pdf
- 075. Ct wb-10.D 3D overzicht Blok D type EGW-1 dd 08-04-2021.pdf
- 076. Ct wb-01.F Palenplan Blok F type EGW-1 dd 08-04-2021.pdf
- 077. Ct wb-02.F Matenplan bg grond Blok F type EGW-1 dd 08-04-2021.pdf
- 078. Ct wb-03.F Matenplan 1e verd. Blok F type EGW-1 dd 08-04-2021.pdf
- 079. Ct wb-04.F Matenplan 2e verd. Blok F type EGW-1 dd 08-04-2021.pdf
- 080. Ct wb-05.F Matenplan dak Blok F type EGW-1 dd 08-04-2021.pdf
- 081. Ct wb-10.F 3D Overzicht Blok F type EGW-1 dd 08-04-2021.pdf
- 082. Ct wb-01.G Palenplan Blok G type EGW-1 dd 08-04-2021.pdf
- 083. Ct wb-02.G Matenplan bg grond Blok G type EGW-1 dd 08-04-2021.pdf
- 084. Ct wb-03.G Matenplan 1e verd Blok G type EGW-1 dd 08-04-2021.pdf
- 085. Ct wb-04.G Matenplan 2e verd Blok G type EGW-1 dd 08-04-2021.pdf
- 086. Ct wb-05.G Matenplan dak Blok G type EGW-1 dd 08-04-2021.pdf
- 087. Ct wb-10.G 3D overzicht Blok G type EGW-1 dd 08-04-2021.pdf
- 090. Cb palenplan + fundering type EGW 2 (bwnr. 5 tm 9, 15 tm 17 en 18 tm 21) dd 14-07-2021.pdf
- 091. Ct wb-01.C Palenplan Blok C type EGW-2 dd 08-04-2021.pdf
- 092. Ct wb-02.C Matenplan bg grond Blok C type EGW-2 dd 08-04-2021.pdf
- 093. Ct wb-03.C Matenplan 1e verd. Blok C type EGW-2 dd 08-04-2021.pdf
- 094. Ct wb-04.C Matenplan 2e verd. Blok C type EGW-2 dd 08-04-2021.pdf
- 095. Ct wb-05.C Matenplan dak Blok C type EGW-2 dd 08-04-2021.pdf
- 096. Ct wb-10.C 3D overzicht Blok C type EGW-2 dd 08-04-2021.pdf
- 097. Ct wb-01.E Palenplan Blok E type EGW-2 dd 08-04-2021.pdf
- 098. Ct wb-02.E Matenplan bg grond Blok E type EGW-2 dd 08-04-2021.pdf
- 099. Ct wb-03.E Matenplan 1e verd Blok E type EGW-2 dd 08-04-2021.pdf
- 100. Ct wb-04.E Matenplan 2e verd Blok E type EGW-2 dd 08-04-2021.pdf
- 101. Ct wb-05.E Matenplan dak Blok E type EGW-2 dd 08-04-2021.pdf
- 102. Ct wb-10.E 3D overzicht Blok E type EGW-2 dd 08-04-2021.pdf

- 103. Cb Geomet funderingsadvies dd 2021-06-22.pdf

Vorbereidingsprocedure

Uitgebreide voorbereidingsprocedure

Het ingediende bouwplan is in strijd met de vigerende bestemmingsplannen “Stompwijk” en “Landelijk gebied” 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 20 oktober 2021 op de gebruikelijke wijze gepubliceerd. Hierbij is gelijktijdig mededeling gedaan van de vereiste terinzagelegging voor een periode van zes weken, ingaande op 21 oktober 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 en het raadsbesluit ontwerp verklaring van geen bedenkingen worden gemaakt.

Naar aanleiding van de terinzagelegging en kennisgevingen van de ontwerpbesluiten zijn 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.

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 C 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.

In de ruimtelijke onderbouwing, welke integraal onderdeel uitmaakt van ons besluit, wordt in paragraaf 5.6 Bodem nader ingegaan op dit aspect.

Bestemmingsplan (artikel 2.12, eerste lid, onderdeel c)

De aanvraag is in strijd met het de plaatse geldende bestemmingsplannen "Stompwijk" voor wat betreft het zuidelijk deel en "Landelijk gebied" voor wat betreft het noordelijk deel.



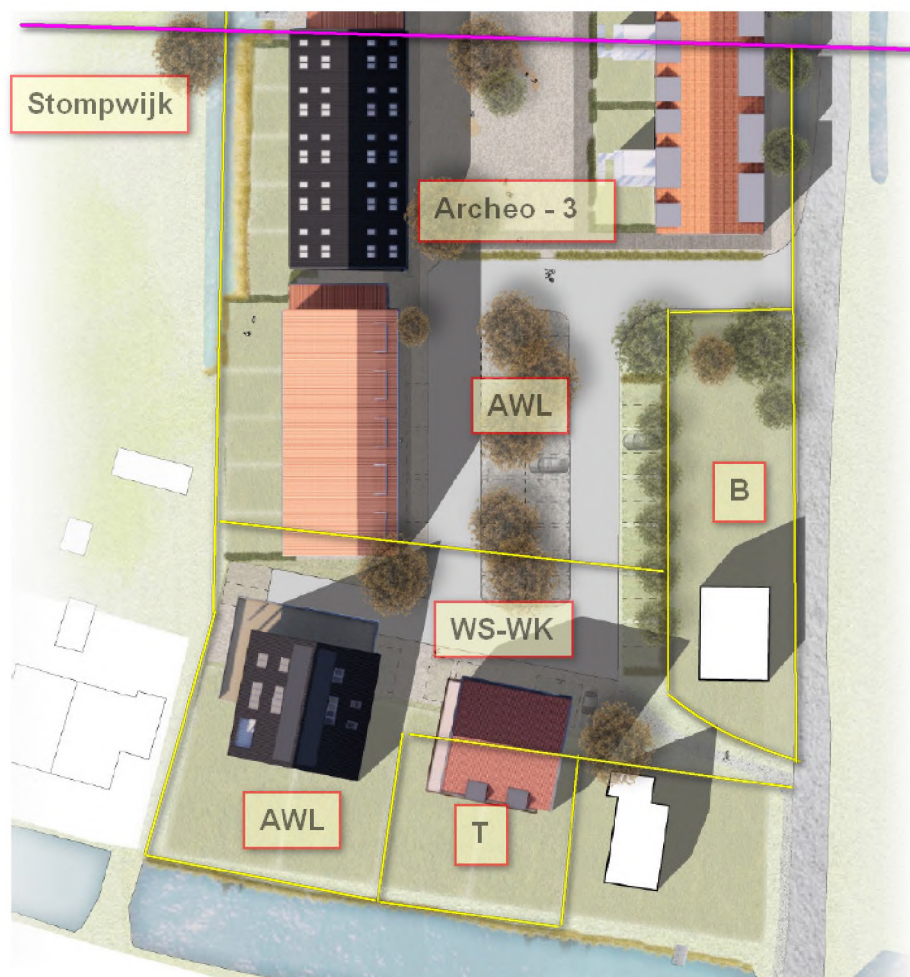
1. 3. 3 Plattegrond nieuwe situatie

Voor wat betreft het zuidelijk deel zijn de volgende strijdigheden aanwezig:

Bestemmingsplan Stompwijk

- Agrarisch met waarden – Landschapswaarden – artikel 4
- Tuin – artikel 15
- Waarde - Archeologie 3 – artikel 22
- Waterstaat - Waterkering – artikel 24

De aanvraag is in strijd met artikelen 4, 15 en 22 van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Stompwijk" 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 zover de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.



1.3.3 Plattegrond nieuwe situatie

Schematische weergave bestemmingen vanuit plankaart, geprojecteerd op situatie

1. Overeenkomstig artikel 4.1.1.a zijn de op de verbeelding voor 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' aangewezen gronden bestemd voor:
 - a. de instandhouding en ontwikkeling van deze gronden ten behoeve van de bedrijfsuitoefening van de grondgebonden agrarische bedrijven, gevestigd op de voor 'Agrarisch' aangewezen gronden met bijbehorende bouwpercelen;
Het gebruik als woningen in voornoemde bestemming is niet ten behoeve van de bedrijfsuitoefening van de grondgebonden agrarische bedrijven;
2. Overeenkomstig artikel 4.2.1, mogen:
 - a. met in achtneming van het bepaalde in lid 4.1.1 uitsluitend bouwwerken, ten dienste van en noodzakelijk voor de bestemming dan wel (agrarische) bedrijfsvoering worden gebouwd.
De woningen zijn gebouwen en daarnaast niet ten dienste van een (agrarische) bedrijfsvoering;
3. Overeenkomstig artikel 15.1.1, zijn de gronden bestemd voor:
 - a. tuinen
 - b. erven behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen.
In deze bestemming zijn woningen niet toegestaan;
4. Overeenkomstig artikel 22.2.1, aanhef, mag er niet worden gebouwd zonder dat aangetoond is dat de archeologische waarden niet worden geschaad.
Dit aantonen kan plaatsvinden door het overleggen van een archeologisch onderzoeksrapport als bedoeld in artikel 22.3.1 van het bestemmingsplan;
5. Overeenkomstig artikel 22.4.1, aanhef, is het verboden om activiteiten uit te voeren, in casu de volgende:
 - grondbewerkingen (22.4.1.a);
 - heiwerkzaamheden (22.4.1.c);
 - beplanten (22.4.1.g);zonder dat een omgevingsvergunning daarvoor verleend is.
In het bestemmingsplan is in artikel 22.4.4 omschreven onder welke voorwaarden een omgevingsvergunning kan worden verleend.

Voor wat betreft het noordelijk deel zijn de volgende strijdigheden aanwezig:

Bestemmingsplan Landelijk gebied

- Agrarisch met waarden - Landschapswaarden - artikel 6
- Waarde Archeologie - hoge verwachting - artikel 26

De aanvraag is in strijd met artikel 6 van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Landelijk gebied" en kan slechts worden vergund met toepassing van een afwijking als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a.3^o, van de Wabo en voor zover de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.



Schematische weergave bestemmingen vanuit plankaart, geprojecteerd op situatie

6. Overeenkomstig artikel 6.1.1.a zijn de op de verbeelding voor 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' aangewezen gronden bestemd voor:
 - a. de instandhouding en ontwikkeling van agrarische gronden ten behoeve van de bedrijfsuitoefening van de grondgebonden agrarische bedrijven, gevestigd op de voor 'Agrarisch' aangewezen gronden met bijbehorende bouwpercelen
Het oprichten van woningen in voornoemde bestemming is niet ten behoeve van de bedrijfsuitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf.
7. Overeenkomstig artikel 6.1.1.c en d zijn de op de verbeelding voor 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' aangewezen gronden bestemd voor:

c. de instandhouding, versterking en / of het herstel van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden, bestaande uit de openheid, het verkavelings- / slotenpatroon en landschapselementen;

d. het behoud van graslandvegetaties en de daarmee samenhangende vogelkundige en cultuurhistorische waarden van het gebied;

Het oprichten van woningen in voornoemde bestemming zorgt er voor dat de genoemde waarden niet in stand worden gehouden, versterkt, hersteld of behouden.

8. Overeenkomstig artikel 6.2.1, aanhef mogen op deze gronden alleen bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van een agrarische bedrijfsvoering worden opgericht.

De woningen betreffen gebouwen en zijn daarnaast niet ten dienste van een agrarische bedrijfsvoering.

9. Overeenkomstig artikel 6.7.1, is het verboden om zonder omgevingsvergunning activiteiten uit te voeren, in casu de volgende:

- oppervlakteverhardingen (6.7.1.a);
- afgraven / ophogen (6.7.1.b);
- beplanten (6.7.1.h);
- heien (6.7.1.k);
- ander gebruik dan grasland (6.7.1.n).

In het bestemmingsplan is in artikel 6.7.3 omschreven onder welke voorwaarden een omgevingsvergunning kan worden verleend.

10. Overeenkomstig artikel 26.2.2.a, mag er alleen gebouwd worden als de bouwregels van de betreffende bestemming (Agrarisch met waarden - Landschapswaarden) in acht worden genomen.

Het bouwen van woningen is niet in overeenstemming met het gestelde in artikel 6.1.1 zoals bovenstaand reeds vermeld.

In de ruimtelijke onderbouwing, welke integraal onderdeel uitmaakt van ons besluit, wordt in paragraaf 3.1 Strijdigheid bestemmingsplan nader ingegaan op de bestemmingsplanvoorschriften en de geconstateerde strijdigheden met het bestemmingsplan.



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 Maatschappelijke en Ruimtelijke Ontwikkeling (zie bijlage A).

Eindconclusie

De Ruimtelijke onderbouwing "Westeinderweg 1A - 5 te Stompwijk", alsmede het positieve advies van de afdeling Maatschappelijke en 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 naar aanleiding van haar vergaderingen van 22 juni 2021 en 28 september 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 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.

Voor wat betreft het zuidelijke deel is dat deel van de locatie van de uit te voeren grondwerkzaamheden gelegen in het bestemmingsplan "Stompwijk" in de bestemming "Waarde - Archeologie 3" – artikel 22.

Op grond van artikel 22.4.1 van de bestemmingsplanvoorschriften dient voor de benodigde (bouwkundige) ingrepen in de bodem ten behoeve van dit bouwplan een zogeheten "aanlegvergunning" verleend te worden (= omgevingsvergunning voor de activiteit: Werk of werkzaamheden uitvoeren).

Concreet mogen in de percelen geen bodemverstoringen plaatsvinden van meer dan 100 m² en dieper dan 30 cm- MV, tenzij een omgevingsvergunning voor deze bodemverstoringen wordt verleend. Gelet op het uitgevoerde archeologisch onderzoek kan vanuit oogpunt van archeologie ingestemd worden met de in het rapport vermelde bevindingen en conclusies. Er zijn dan ook geen archeologische belemmeringen voor het voorgenomen bouwplan te verwachten. Hierbij dient de in bijlage F genoemde voorwaarden in acht genomen te worden (waaronder de meldingsplicht van archeologische vondsten).

In de ruimtelijke onderbouwing, welke integraal onderdeel uitmaakt van ons besluit, wordt in paragraaf 6.2 Archeologie nader ingegaan op dit aspect.

Voor wat betreft het noordelijke deel is dat deel van de locatie van de uit te voeren grondwerkzaamheden gelegen in het bestemmingsplan "Landelijk gebied" in de bestemmingen "Agrarisch met waarden – Landschapswaarden"- artikel 6 en "Waarde - Archeologie hoge verwachting"- artikel 26.

Op grond van artikelen 6.7.1 en 26.2.3.1 van de bestemmingsplanvoorschriften dient voor de benodigde (bouwkundige) ingrepen in de bodem ten behoeve van dit bouwplan een zogeheten "aanlegvergunning" verleend te worden (= omgevingsvergunning voor de activiteit: Werk of werkzaamheden uitvoeren).

Concreet mogen in de percelen geen activiteiten plaatsvinden zoals verhardten, afgraven / ophogen, beplanten, heien, afwijkend gebruik als grasland, respectievelijk grondbewerkingen van meer dan 30 m² en dieper dan 30 cm- MV, tenzij een omgevingsvergunning voor deze bodemverstoringen wordt verleend. Gelet op het uitgevoerde archeologisch onderzoek kan vanuit oogpunt van archeologie ingestemd

worden met de in het rapport vermelde bevindingen en conclusies. Er zijn dan ook geen archeologische belemmeringen voor het voorgenomen bouwplan te verwachten. Hierbij dienen de in bijlage F genoemde voorwaarden in acht genomen te worden (waaronder de meldingsplicht van archeologische vondsten).

In de ruimtelijke onderbouwing, welke integraal onderdeel uitmaakt van ons besluit, wordt in paragraaf 6.2 Archeologie nader ingegaan op dit aspect.

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 WDevelop B.V. omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het gestelde in artikelen 4 en 15 van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Stompwijk" voor wat betreft het zuidelijke deel en van het gestelde in artikel 6 van het bestemmingsplan "Landelijk gebied" voor wat betreft het noordelijk deel;
2. aan WDevelop B.V. omgevingsvergunning te verlenen voor het uitvoeren van diverse aanlegactiviteiten ten behoeve van het oprichten van vierendertig woningen, bouwwerken, en aanlegwerkzaamheden op de percelen kadastraal bekend gemeente Stompwijk, sectie A, nummers 1082 en 1209, plaatselijk gemerkt Westeinderweg 1a-5 te Leidschendam, overeenkomstig de bij dit ontwerpbesluit behorende en gewaarmerkte gegevens en bescheiden en met inachtneming van de in de bijlage genoemde voorschriften en / of verplichtingen;
3. aan WDevelop B.V. omgevingsvergunning te verlenen voor het oprichten van vierendertig woningen op de percelen kadastraal bekend gemeente Stompwijk, sectie A, nummers 1082 en 1209, plaatselijk gemerkt Westeinderweg 1a-5 te Leidschendam, overeenkomstig de bij dit ontwerpbesluit 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 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. monitoringsplan, inclusief locatietekening peilbuizen c.q. trillingsmeters;
 - b. bouwput- en bemalingsplan, voor zover van toepassing;
 - c. (definitief) funderingsadvies met berekening paaldragvermogen;
 - d. palenplan, paalberekening(en) en paalwapeningstekeningen;
 - e. resultaten van het heiwerk (doormeting indien van toepassing);
 - f. stabiliteits- en gewichtsberekeningen;
 - g. constructieve tekening(en) en berekening(en) van de funderingen;
 - h. constructieve tekeningen en berekeningen van de begane grondvloeren;
 - i. constructieve tekeningen en berekeningen van de verdiepingvloeren;
 - j. constructieve tekeningen en berekeningen van de dakconstructies;
 - k. constructieve tekeningen en berekeningen van de (prefab) betonwanden, betonconstructies, betontrappen, inclusief wapening;
 - l. constructieve tekeningen en berekeningen van de staalconstructies;
 - m. constructieve tekeningen en berekeningen van houtconstructies;
 - n. constructieve tekening(en) en berekening(en) van de vloerafscheidingen
 - o. constructieve tekeningen en berekeningen van overige, niet genoemde constructieonderdelen;
 - p. capaciteitsberekeningen van de hemelwaterafvoeren en nooduitlaten / noodafvoeren (spuwers);
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 gevelstenen en dakpannen;
 - b. een aangepast inrichtingsplan dat voldoet aan de door de welstandscommissie geuite suggesties daarover;
 - c. een aangepast inrichtingsplan waarop een secundaire bluswaterwinplaats is projecteerd en waarvan de inrichting voldoet aan de door de Veiligheidsregio op te stellen criteria;
 - d. certificaten waaruit blijkt dat constructieonderdelen zoals kozijnen, ramen, deuren en hang- en sluitwerk voldoen aan inbraakwerendheidsklasse 2;
- KOMO-attesten*
- e. KOMO-attest van de (prefab) begane grondvloer;
 - f. KOMO-attest van de (prefab) dakelementen;
 - g. KOMO-attest van alle toe te passen isolatiematerialen, met hierbij aangegeven waar welke soort, type en dikte wordt toegepast;

7. dat gedurende het bouwproces ten behoeve de controletoets van de Energieprestatie, foto's van de thermische schil en de installaties ter goedkeuring worden aangeleverd (zie bijlage E);
8. 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, 22 december 2021

namens burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg



Teamleider Klantcontactcentrum

Leges: € 86.725,00

Bijlage, behorende bij omgevingsvergunning nr. 712212

Specificatie becijferde leges

Opgegeven kosten inclusief b.t.w.

€

Omgevingsvergunning, bouwactiviteit met afw. 2.5.1

€

Afgifte verklaring geen bedenking, gemeenteraad 2.5.2.1

€

Welstands- en monumentencommissie 2.4.2

€

€

Bijlage A behorende bij omgevingsvergunning nr. 712212

A. Advies afdeling Maatschappelijke en Ruimtelijke Ordening

1. Inleiding

Het nieuwbouwproject omvat het oprichten van 34 eengezinswoningen, verdeeld over diverse woningblokken en woningtypen.

2. Strijdigheden met de vigerende bestemmingsplannen “Stompwijk” en “Landelijk gebied”

Het bouwplan waarvoor de aanvraag is ingediend is op meerdere (functionele) onderdelen in strijd met beide bestemmingsplannen.

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^o 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.

Bijlage B behorende bij omgevingsvergunning nr. 712212

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. veiligheidsplan als bedoeld in [artikel 8.7](#);
- d. 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 andere al dan niet roerende zaken op een aangrenzend perceel of op een aan het bouw- of sloofterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen.

Artikel 8.3 – Geluidhinder

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

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

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 sloofterrein te voorkomen.

Artikel 8.6 – Grondwaterstand

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

Artikel 8.8 – Afvalscheiding

Lid 1. Bouw- en sloopwerkzaamheden worden zodanig uitgevoerd dat tijdens de uitvoering vrijkomend bouw- en 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 C, behorende bij omgevingsvergunning nr. 712212**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).

U dient nadere gegevens aan te leveren waaruit blijkt dat onderstaande punten voldoen aan het gestelde in het Bouwbesluit 2021.

AFDELING 2.1. Algemene sterkte van de bouwconstructie

Na vergunningverlening in te dienen gegeven en bescheiden (artikel 2.7 MOR)

- geotechnisch rapport met een beschouwing van de volgende onderdelen:
 - resultaten van het grondonderzoek, bestaande uit voldoende sonderingen;
 - advies aangaande het type fundering;
 - berekening van de grondmechanische draagkracht van de ondergrond voor een fundering op staal of palen (trek en/of druk);
 - berekening van grond- en of waterkerende constructieve delen van het bouwwerk;
 - berekening van horizontale gronddrukken op palen en/of funderingsconstructies;
- gewichtsberekening, waarin opgenomen:
 - overzicht van toegepaste belastingen, belastingfactoren en belastingcombinaties;
 - belastingen op alle onderdelen van de bouwconstructie;
 - belastingen op de fundering;
- een gedetailleerd palenplan (schaal 1:100) voorzien van:
 - rapportnummer geotechnisch rapport;
 - plaats van de sondeerpunten;
 - gemaatvoerde paallocaties;
 - de rekenwaarde van de paallocaties;
 - het inheinniveau en het bouwpeil in meters t.o.v. NAP;
 - paalkopdetail met aansluiting op fundering
 - detail af te hakken paalkop (steklengten);
 - de palenstaat (met vermelding van paallengte en afmetingen).
- overzichtstekening van de fundering op staal;
- wapeningsberekeningen en – tekeningen van het in het werk gestorte of prefab funderingsbalken, -stoken, -poeren en -palen;
- wapeningsberekeningen en – tekeningen van het in het werk gestorte en geprefabriceerde betonconstructies;
- detailtekeningen en – berekeningen van staal-, hout-, steen- en glasconstructies;
- detailtekeningen en – berekeningen van verbindingen en verankeringen van beton-, staal-, hout-, steen- en glasconstructies;

- berekening van de brandwerendheid van beton-, staal-, steen-, hout- en glasconstructies.

AFDELING 2.2 Sterkte bij brand

Voorwaarde in bouwvergunning / later indienen van gegevens

- definitieve details van de brandwerende bekleding stalen draagconstructies, waarbij het volgende is aangegeven:
 - aantal minuten brandwerendheid
 - stalen kolom of ligger, met vermelding type profiel;
 - 3- of 4 –zijdig bekleed;
 - type en dikte bekledingsmateriaal

Indien staalconstructies brandwerend worden geleverd moet het volgende worden ingediend:

- een certificaat van een erkend bedrijf dat er conform de 'kwaliteitsrichtlijn applicatie brandwerende coating' gewerkt is, en onderhouden wordt
- checklist van:
 - oplevering na applicatie;
 - oplevering bij ingebruikname van het gebouw
 - inspectie en onderhoud
 - eigendom / beheer
 - Zie tevens bijlage E;
- een inspectie- en onderhoudscontract van de brandwerende coating waarin geregeld is dat de coating gedurende de ontwerplevensduur van de constructie in stand gehouden wordt.

AFDELING 2.3 Afscheiding van vloer, trap en hellingbaan

Voorwaarde in bouwvergunning / later indienen van gegevens

- gegevens over de sterkte van de vloerafscheiding(en);
- uitvoeren van een zandzakslingerproef van de glazen vloerafscheidingen.

AFDELING 2.10 & 2.11 brand-, sub- en/of beschermde subbrandcompartimenten

Voorwaarde in bouwvergunning / later indienen van gegevens

- KOMO-attest en/of T.N.O.-rapport van de brand- en rookwerende kozijn-/deur- en glasconstructie(s), waaruit de vereiste brand- en rookwerendheid blijkt;
- KOMO-attest en/of T.N.O.-rapport van de brandwerende glas, waaruit de vereiste brandwerendheid blijkt;
- aansluitdetails van de brandwerende kozijn-/deur-constructie(s) met de brandwerende wandconstructies;
- KOMO-attest en/of T.N.O.-rapport van de leidingdoorvoeren, inclusief brandkleppen, welke door een brandwerende wand-, plafond- of vloerconstructie gaan, waaruit de vereiste

brandwerendheid blijkt.
<ul style="list-style-type: none">• KOMO-attest en/of T.N.O.-rapport van de liftdeur in blok B, waaruit de vereiste brandwerendheid blijkt;

AFDELING 2.15 Inbraakwerendheid

<i>Voorwaarden in vergunning, Later indienen van gegevens</i>
Certificaten waarmee wordt aangetoond dat constructieonderdelen zoals kozijnen, ramen en deuren voldoen aan inbraakwerendheidsklasse 2.

AFDELING 3.2 Bescherming tegen geluid van installaties

<i>Voorwaarde in bouwvergunning / later indienen van gegevens</i>
<ul style="list-style-type: none">• KOMO-attest indienen waaruit blijkt dat de wanden aan de vereiste geluidwering blijkt• alle aansluitdetails wanden, met hierbij de soort en de dikte wand bij vermeld.

AFDELING 3.4 Geluidwering tussen ruimten van verschillende gebruiksfuncties

<i>Voorwaarde in bouwvergunning / later indienen van gegevens</i>
<ul style="list-style-type: none">• KOMO-attest indienen waaruit blijkt dat de verblijfsruimte-scheidende wanden aan de geluidseis $D \geq 32$ dB / $L \geq 79$ dB voldoen• alle aansluitdetails verblijfsruimte-scheidende wanden, met hierbij de soort en de dikte wand bij vermeld.• KOMO-attest(en) van de diverse toegangsdeuren van de verblijfsruimten, waaruit blijkt dat aan afdeling 3.4 van het Bouwbesluit 2012 wordt voldaan.• KOMO-attest(en) van de diverse toegangsdeuren van de woningen in de woongebouwen (APPT en BEBO), waaruit blijkt dat aan afdeling 3.4 van het Bouwbesluit 2012 wordt voldaan.
<i>Voorwaarde in bouwvergunning</i>
<i>Uitvoeringscontrole voor aanbrengen zwevende dekvloer</i>
Aan de Afdeling Handhaving dient vergunninghouder schriftelijk en/of telefonisch kennis te geven van de volgende zaken en op de volgende tijden:
<ul style="list-style-type: none">- Voor het aanbrengen van de zwevende dekvloer (zodat het verend pakket, folie, kantstroken, leidingen nog zichtbaar zijn en eventuele contactbruggen nog zijn en te herstellen)
ten minste twee werkdagen van te voren per telefoon;

<i>Controlemetingen</i>
Na gereedmelding van het werk zal door een door de afdeling Handhaving aanvaarde deskundige instantie of persoon, in het bijzijn van een inspecteur van de afdeling Handhaving, geluidsmetingen in de woningen moeten worden verricht, waaruit blijkt dat er aan afdeling 3.4 van Bouwbesluit 2012 wordt voldaan.

AFDELING 3.6 Luchtverversing

Later ter goedkeuring indienen

- van de (geluidwerende) deursooster(s) moet een KOMO-attest of documentatie worden ingediend, waaruit het volgende blijkt:
 - de vereiste afvoercapaciteit in dm^3/s ;
 - de geluidwering
 - *niet afsluitbaar is*
- debietmeting van alle aanwezige ventilatieventielen na inregeling van de installatie (inregelrapport).

AFDELING 5.1 Energiezuinigheid*Voorwaarde in bouwvergunning / later indienen van gegevens*

U dient voor aanvang van de isolatiewerkzaamheden KOMO-attest van de (prefab) begane grondvloer en een KOMO-attest van de (prefab) dakelementen ter goedkeuring in te dienen.

Als de toegepaste begane-grondvloer, isolatie, en/of prefab dakelementen afwijken van hetgeen waarvoor vergunning is verleend, dient u voor aanvang van de isolatiewerkzaamheden het volgende ter goedkeuring in te dienen:

- documentatie of KOMO-attesten waarin de Rc-waarde van de toe te passen:
 - vloerconstructie;
 - prefab dakelementen (hellende dakconstructie) is vermeld.
- documentatie of KOMO-attesten van de overig toe te passen isolatiematerialen, met hierbij vermeld: waar toegepast, welke dikte en de λ -waarde;
- berekeningen van de Rc-waarden volgens NTA 8800.

Tussentijdse controle:

- de benodigde kier- en naaddichtingen zullen tijdens de uitvoering gecontroleerd worden;
- de Rc-waarde van de dichte delen zal tussentijds worden gecontroleerd door, de dikte van het isolatiemateriaal te meten en de lambda-waarde van het verpakkingsmateriaal af te lezen, vervolgens zal indicatief de Rc-waarde worden bepaald;
- er zal worden gekeken of de isolatie goed aansluit, zowel onderling als op het binnenspouwblad, en ver genoeg doorloopt;
- er zal worden gekeken of de isolatie wordt afgedekt om te voorkomen dat dit nat kan worden;
- op de bouw zal worden gecontroleerd of de toegepaste glassoort(en) en kozijnen (typeaanduiding zoals aangegeven in de spouw van het glas of stickers) stroken met de gegevens uit de BENG-berekening;

Gedurende het bouwproces

Dat gedurende het bouwproces moet de aannemer ten behoeve de controletoets van de Energieprestatie, foto's van de thermische schil en de installaties ter goedkeuring Aanleveren.

Eindcontrole

- Voor alle toestellen (verwarming, tapwater, ventilatie, etc.) zal worden nagegaan of de toestellen daadwerkelijk geplaatst en aangesloten zijn en of deze overeenkomen met de uitgangspunten van de BENG-berekeningen;
 - er zal speciale aandacht besteedt worden aan de toestellen waarbij kwaliteitsverklaringen gebruikt zijn om een beter rendement te claimen;
 - als een ander fabricaat geplaatst is dan in de berekening is aangehouden, moeten de verklaringen die horen bij het geplaatste toestel ter goedkeuring ingediend worden.
- voor zover van toepassing zal er worden gecontroleerd de aanwezigheid van buitenzonwering en/of overstekken en/of zonwerend glas overeenkomt met de vergunning;

Na oplevering

Binnen 2 weken na oplevering de definitieve BENG-berekening van elke woning indienen.

Controlemetingen

De navolgende metingen moeten worden verricht:

- infrarood metingen van de gevels en daken om eventuele warmtelekken te meten of inzichtelijk te maken;
- blowerdoortest (Qv10-meting), waaruit blijkt dat de luchtdichtheid van de woning overeenkomt met de gehanteerde waarde uit de BENG-berekening.

Opmerkingen

De Rc-berekeningen zijn lastig te beoordelen, doordat er gegevens ontbreken.

- De vermelde λ -waarden van de dampremmende laag / lagen (50.000) klopt niet.
- De oppervlakten van de secties (A_{con} , A_a en A_b) zijn niet in de berekeningen aangegeven. Hierdoor kan de R_T' en λ_j'' (λ isolatie; stij- en regelwerk) niet berekend / gecontroleerd worden.
- De in de berekening aangegeven λ_j'' klopt niet.
- De R_{Ta} en de R_{Tb} zijn niet vermeld.
- De vermelde U_{Tb} kloppen niet.
- De vermelde Rc-waarden kloppen niet (dit zijn 4,83, 6,52 en 4,81, voldoen dus wel).

Als de λ -waarde in de details H302, H504 en V506 worden aangepast naar $\lambda \leq 0,022$ en de afmetingen en de h.o.h.-afstanden van HSB-regelwerk worden aangegeven is aannemelijk gemaakt dat er wordt voldaan aan de vereiste Rc-waarden.

Aannemelijk maken dat wordt voldaan aan afdeling 5.1. en 5.3 van het Bouwbesluit 2012

- Gewijzigde Rc-berekeningen, met in achtname van de bovenstaande opmerkingen, van de onderstaande details indienen:
 - detail H503 (paneel);
 - detail V506 (ter plaatse van vloerrand);
 - zijwangen en dak van de dakkapellen.
- Gewijzigde details H302, H504 en V506 met in achtname van de bovenstaande opmerkingen indienen.

AFDELING 6.2 Voorziening voor het afnemen en gebruiken van energie

<i>Voorwaarde / mededeling in vergunning</i>
--

De voorzieningen voor het afnemen en gebruiken van energie voldoen aan afdeling 6.2 van het Bouwbesluit 2012.

AFDELING 6.3 Drinkwatervoorziening

<i>Voorwaarde / mededeling in vergunning</i>
--

De voorzieningen voor drinkwater voldoen aan afdeling 6.3 van het Bouwbesluit 2012.

AFDELING 6.4 Afvoer van huishoudelijk afvalwater en hemelwater

<i>Voorwaarde / mededeling in vergunning</i>
--

De voorzieningen voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater en hemelwater voldoen aan afdeling 6.4 van het Bouwbesluit 2012.

AFDELING 6.6 Vluchten bij brand

Bluswatervoorziening

Aannemelijk maken dat wordt voldaan aan artikel 6.30 van het Bouwbesluit 2012

- de bluswatervoorziening dient op de situatietekening te worden aangegeven. (ook als het gaat om een toereikende openbare voorziening);
- **de plaats en de capaciteit van een niet-openbare bluswatervoorziening dient vooraf in overleg met de Veiligheidsregio te worden bepaald.** Uitgangspunten voor een eerste ontwerp van een dergelijke voorziening zijn als volgt:
 - positie op niet minder dan 160 m van de appartementen;
 - De weg naar de opstelplaats (inclusief de opstelplaats zelf) van het blusvoertuig heeft een minimale doorrijhoogte van 4,2 meter, een minimale breedte van 4 meter, is geschikt voor een asbelasting van 110KN en een totaal gewicht van 150KN en is verhard.
- **bij afwezigheid van een toereikende openbare bluswatervoorziening moet worden aangegeven op welke wijze zorg gedragen is voor een niet-openbare bluswatervoorziening;**

AFDELING 8.1 Het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder tijdens het uitvoeren van sloopwerkzaamheden tijdens het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden

<i>Na vergunningverlening in te dienen gegeven en bescheiden (artikel 2.7 MOR)</i>
--

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • de geplande startdatum van de bouwwerkzaamheden; • één of meerdere tekeningen waaruit de (definitieve) bouwplaatsinrichting blijkt: <ul style="list-style-type: none"> - de ligging van het te bebouwen perceel en de omliggende wegen, bouwwerken, e.d.; - de situering van het bouwwerk; |
|--|

- de aan- en afvoerwegen, inclusief in- en uitrit van de bouwplaats;
- eventuele stremmingen, al dan niet tijdelijk in verband met bijzondere werkzaamheden tijdens de uitvoering;
- de plaats van de (vaste) bouwkranen;
- de laad-, los- en hijszones (welke kranen, stempeldrukken, draaicirkel)
- parkeerplaatsen, benodigd voor personeel en bezoekers;
- de plaats van de bouwketen;
- de grenzen van het bouwterrein (inclusief steigers en afrastering) waarbinnen alle bouwactiviteiten inclusief het laden en lossen, plaatsvinden;
- plaats steigers en de daarbij bijhorende veiligheidszone,
- de plaats van ander hulpmaterieel en opslag van materialen, met speciale aandacht voor eventuele tanks voor brandstof, olie en propaangas en gevaarlijke stoffen.
- plaatsaanduiding opstelplaatsen brandweervoertuigen en bluswatervoorzieningen.
- een bewijs van vastlegging van een nul-opname van het openbaar gebied,
- een bewijs van (notariële) vastlegging van een nul-opname van de omliggende bouwwerken.
- contactgegevens:
 - verantwoordelijke namens de opdrachtgever,
 - verantwoordelijke namens de uitvoerder,
 - verantwoordelijke c.q. een 24-uurs dienst in geval van calamiteiten.

Nog ter goedkeuring in te dienen constructieve gegevens, Bouwveiligheidsplan

- controle berekening stabiliteit damwanden als deze invloed kunnen hebben op belendende percelen en/of wegen;
- controle berekening stabiliteit bouwkranen en steigers als deze bij omvallen de openbare straat of belendingen kunnen raken;
- de berekeningen en tekeningen van de fundering van de bouwkraan;

Monitoringsplan

- monitoringsplan waarin het volgende is opgenomen:
 - opnamerapportage belendingen;
 - grenswaarden voor trillingen;
 - meetprotocol voor trillingsmetingen;
 - grenswaarden voor zettingen van belendingen;
 - meetprotocol voor zettingsmetingen;
 - procedure bij overschrijding van trillings- en / of zettingsgrenzen.

Het monitoringsplan moet worden opgesteld volgens de SBR richtlijnen. Het volgende moet ook aangegeven worden:

- waar de trilling meters komen te hangen,
- veiligheidsfactor bouwqualiteit bestaande woningen,

- grenswaarde en soort meting (indicatief, beperkt of uitgebreid).

Bemaling

- definitief ontwerp bemalingsinstallatie en de plaatsaanduiding van peilbuizen;
- monitoringsplan bemalingswerkzaamheden.

De monitoring van de bemalingswerkzaamheden moet betrekking hebben op:

- het monitoren van de grondwaterstand / stijghoogte in diverse peilbuizen op verschillende afstanden van de projectlocatie;
- het functioneren van de (retour)bemalingsinstallatie en het registreren van de hoeveelheid onttrokken, geretourneerd en geloosd grondwater;
- het uitvoeren van een (foto)expertise van (kwetsbare) bebouwing / objecten in de directe omgeving van de bemaling;
- het plaatsen van hoogteboutjes op kwetsbare bebouwing / objecten / en het uitvoeren van deformatiemetingen voor, tijdens en na het (bemalings)werk;
- het monitoren van eventuele overige nadelige effecten van de bemaling zoals bijvoorbeeld: verontreinigingen en/of droogstand (van kwetsbare natuur).

Bijlage D, behorende bij omgevingsvergunning nr. 712212

D. Indieningsvereisten Bouwveiligheidsplan - UITVOERINGSFASE

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

Met enige klem adviseren wij om de woningen met bouwnummer 1 tot en met 5 te voorzien van in de grond gevormde palen. Het aanbrengen van prefab palen brengt zeer waarschijnlijk te veel risico's op schade aan de naastgelegen woningen met zich mee.

Deze wijziging kan leiden tot het indienen van aangepaste constructiebescheiden en een aangepast bouwveiligheidsplan.

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 kransen, stempeldrukken, draaicirkel 1:100);
 - g. parkeerplaatsen, benodigd voor personeel en bezoekers;
 - h. de plaats van de bouwketen;
 - i. de grenzen van het bouwterrein (inclusief steigers en afrastering) waarbinnen alle bouwactiviteiten inclusief het laden en lossen, plaatsvinden;
 - j. de in of op de bodem van het perceel of in de directe omgeving van de bouwplaats aanwezige leidingen;
 - k. het aanwezige straatmeubilair, met daarbij aangegeven wat eventueel tijdelijk moeten worden verwijderd;

- l. de aanwezige bomen (kopieën van verleende kapvergunningen als bijlage meesturen, indien van toepassing);
- m. 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;
- 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. 712212

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.

Bijlage F, behorende bij omgevingsvergunning nr. 712212

F. Overigen

1. 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] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]. Eventuele vondsten mogen niet worden verplaatst of verwijderd zonder toestemming van de gemeente.

2. Archeologisch onderzoek

Er dient een Programma van Eisen (PvE) ter goedkeuring overlegd te worden zoals eerder gecommuniceerd op 12 november 2021.

Vastgesteld is dat de ontgravingsdiepte op het terrein deel waarop nog een hoge archeologische verwachting ligt, varieert van 3.50 m –NAP tot 4.00 m - NAP. Op basis van het vooronderzoek is voor dit terreindeel eerder een maximaal toegestane ontgravingsdiepte voorgeschreven van 2.80 m –NAP. De ontgravingsdiepte is dus 0.70 m tot 1.20 m dieper dan is toegestaan.

De conclusie in de GRO (bladzijde 68) dat aanvullend waardestellend onderzoek noodzakelijk is, is correct.

Voor het vervolgonderzoek kan nu een PvE worden opgesteld. Voor het PvE gelden de volgende aanwijzingen:

1. Focus het onderzoek met name op de locaties met een hoge verwachting (zie ook het archeologisch advies in de ruimtelijke onderbouwing)
2. Breng in kaart waar en hoe diep er bodem verstoringen gaan plaatsvinden die dieper zijn dan de bovengenoemde ontgraving (denk aan de voetprint van de gebouwen, wegcunetten, kabel/leidingtracé, sloten etc.)
3. Probeer de proefsleuven zoveel mogelijk aan te leggen op de (diep) te verstoren locaties (zie ook punt 1)
4. Voeg een duidelijke afbeelding toe van dit puttenplan met daarop de verschillende verstoringen + bijbehorende diepten)
5. Bespreek met de opdrachtgever de bouwplanning en de (gewenste/optimale) plaats van het archeologisch onderzoek daarin.
6. Verwerk punt 4 ook in het PvE. Houdt hierbij ook rekening met een eventuele doorstart naar een opgraving indien hiertoe besloten wordt
7. Gezien de huidige inrichting van het gebied moet goed gecontroleerd worden of de geplande locatie van de proefsleuven wel toegankelijk zijn.

8. Het PvE is gericht op
 - o De archeologische begeleiding van de ondergrondse sloop (check ook de noodzaak hiertoe)
 - o Het uitvoeren van een waarderend proefsleuvenonderzoek
 - o Een optie voor doorstart naar een opgraving indien hiertoe besloten wordt door het bevoegd gezag
9. Bespreek de wenselijkheid (voordelen / nadelen) van een doorstart met de opdrachtgever

Sloop

• Voor het slopen van ondergrondse funderingen, welke dieper liggen dan 30cm –Mv is een omgevingsvergunning verplicht (artikel 26.2.3.1.a van het bestemmingsplan Landelijk gebied). 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, naast (uiteraard) een geaccepteerde melding sloopvoornemen als meer dan 10 m³ gesloopt wordt.

3. Nulmeting

Voorafgaande aan de werkzaamheden dient door u een nulmeting uitgevoerd te worden van de staat van het openbaar gebied in het bijzijn van een medewerker van de afdeling Stadsbeheer en de toezichthouder van de afdeling Handhaving.

4. Voorwerpen op de openbare weg

Uit uw aanvraag valt op te maken dat u waarschijnlijk gebruik maakt van het gemeentelijk grondgebied om de werkzaamheden te kunnen uitvoeren. We willen u erop attenderen dat u voor het plaatsen van voorwerpen op de plaats, zoals steigers, mogelijk een melding moet doen dan wel een vergunning moet aanvragen op grond van de Algemene plaatselijke verordening.

U kunt een melding doen of een vergunning aanvragen via het digitaal loket

(<http://www.leidschendam-voorburg.nl> > Digitaal Loket > Product of Dienst op Thema “Bouwen & Wonen” > Voorwerp op de openbare weg plaatsen) van de gemeente.

5. Peil

Het peil (bovenkant afgewerkte vloer, uitgedrukt in meter ten opzichte van NAP) zal aan u bekend gesteld worden. U dient deze waarde te realiseren.

Bijlage G, behorende bij omgevingsvergunning nr. 712212

G. Omgevingsloket

Toevoegen bescheiden Omgevingsloket

Wij sluiten het dossier nog niet af in het omgevingsloket (OLO). Dit betekent dat u de nog ontbrekende of aanvullende bescheiden, etc. hieraan nog kunt toevoegen. Pas na afronding van de gehele project zullen wij het OLO-dossier afsluiten.