



Leidschendam-
Voorburg

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

ONTWERPBESLUIT

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. 1060270

Aanvraag

Op 7 december 2023 hebben wij 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, plaatselijk gemerkt naast Park Vronesteyn 24 in Voorburg.

Korte beschrijving nieuwbouwproject

Het nieuwbouwproject omvat het oprichten van een vrijstaande woning met berging en parkeervoorzieningen op eigen terrein, gelegen tussen de bestaande woningen Park Vronesteyn 22 en Park Vronesteyn 24.



Luchtfoto Park Vronesteyn

Omgevingsvergunning eerste fase

Voorgaand aan voornoemde aanvraag hebben wij op 13 februari 2020 een aanvraag om omgevingsvergunning eerste fase ontvangen voor de activiteit "Strijdig gebruik". Na het doorlopen van aanvraagprocedure is deze aanvraag om omgevingsvergunning eerste fase op 1 november 2023 verleend onder kenmerk 612298.

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
- verzoek onderdeel uitrit aanleggen of veranderen te laten vervallen

Bouwen & Aanleggen

Tekeningen, bouwkundig

- tekening V083-0006-B0_Nieuw te bouwen woning - Situatie, d.d. 11-12-2023
- tekening V083-0006-B1_Nieuw te bouwen woning - Bouwkundig, d.d. 12-12-2023
- tekening V083-0006-B2_Nieuw te bouwen woning - Constructief, d.d. 28-11-2023
- tekening V083-0006-B3_Nieuw te bouwen woning - Details, d.d. 12-12-2023

Rapportages, constructie

- constructieberekening W-23732_Constructief Uitgangspuntenrapport, d.d. 15-11-2023

Rapportages, overig

- rapport V083-0006_BENG- en Bouwbesluitberekeningen, d.d. 13-11-2023
- rapport V083-0006_MPG-berekening, d.d. 14-11-2023
- rapport 20082.03_Memo onderzoek stikstofdepositie Voorburg Park Vronesteyn 24 Voorburg, d.d. 7-07-2023
- rapport RrSEdnpq7om4 - AERIUS projectberekening 20230707001359 aanlegfase
- rapport Rq6dFgPfRP2C - AERIUS projectberekening 20230707001404 gebruiksfase
- rapport_Checklist Veilig onderhoud op of aan gebouwen 2012

Vorbereidingsprocedure

Uitgebreide uniforme openbare voorbereidingsprocedure

Voor het ingediende bouwplan is de uitgebreide Wabo-procedure van toepassing. 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 **woensdag 21 februari 2024** op de gebruikelijke wijze gepubliceerd. Hierbij is gelijktijdig mededeling gedaan van de vereiste terinzagelegging voor een periode van zes weken, ingaande op **donderdag 22 februari 2024**. 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 kenbaar worden gemaakt.

Naar aanleiding van de terinzagelegging en kennisgevingen van de ontwerpbesluiten 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:

- *Particuliere opdrachtgeverschap: Ja*
- *Primaire gebruiksfunctie: Andere woonfunctie*
- *Gehanteerd toetsniveau: Nieuwbouw volgens bouwbesluit 2012*
- *Risicoclassificering bouwwerk: Laag*

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 9 januari 2024 ons geadviseerd dat de aanvraag voldoet aan de redelijke eisen van welstand. Op grond van dit advies zijn wij van oordeel dat de aanvraag voldoet aan artikel 12a van de Woningwet.

Beoordeling aanvraag – activiteit UITVOEREN VAN EEN WERK, GEEN BOUWWERK

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

Bestemmingsplan (artikel 2:11, eerste lid)

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

Het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan "Herstelbesluit bestemmingsplan Stedelijk" valt in een gebied met "Waarde – Archeologie 3" (artikel 39).

Waarde – Archeologie 3

Overeenkomstig artikel 39.1 zijn de voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende en te verwachten archeologische waarden.

Op grond van artikel 39.4.1, lid a, is het verboden om op of in de gronden als bedoeld in lid 39.1 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

1. het uitvoeren van groundbewerkingen waartoe worden gerekend afgraven, ophogen, verwijderen van oude funderingen, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, alsmede het verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
2. het verwijderen, trekken of afbreken van funderingspalen;
3. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van \ voorwerpen;
4. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
5. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
6. het aanleggen of verwijderen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
7. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen.

Op grond van artikel 39.4.1, lid b, is het bepaalde in lid a is niet van toepassing, indien de werkzaamheden:

1. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij het bepaalde in artikel 39.3, sub a en b in acht is genomen;
2. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 100 m²;
3. niet dieper reiken dan 30 cm beneden maaiveld;
4. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
5. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingvergunning;

6. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd door de houder van een opgravingsvergunning zoals bedoeld in de Erfgoedwet;
7. worden uitgevoerd in bestaande weg- en/of leidingcunetten;
8. worden uitgevoerd in het kader van regulier onderhoud en beheer.

Op grond van artikel 39.4.2 wordt de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden slechts verleend indien en voor zover:

- a. de werken of werkzaamheden integraal onderdeel uitmaken van een bouwplan waarbij de voorwaarden als genoemd in artikel 39.3 in acht zijn genomen;
- b. de werkzaamheden waarvoor de omgevingsvergunning wordt aangevraagd zijn toegestaan op grond van de regels van de andere bestemmingen, waarmee de dubbelbestemming samenvalt;
- c. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein, welke blijkt uit de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- d. aan de omgevingsvergunning kunnen één of meerdere van de volgende voorschriften worden verbonden ten behoeve van het voorkomen van mogelijke schade aan archeologische waarden:
 1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden (behoud in situ);
 2. het doen van (aanvullend) inventariserend en/of waarderend archeologisch onderzoek zoals boringen, proefsleuvenonderzoek en non-destructief onderzoek (zoals grondradar- en weerstandsonderzoek);
 3. het doen van een archeologische opgraving (behoud ex situ);
 4. doen van opgravingen waarbij de richtlijnen van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie in acht worden genomen;
 5. begeleiding van de activiteiten door een deskundige waarbij de richtlijnen van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie in acht worden genomen.

Archeologisch onderzoek en advies

Door Transect BV is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd voor de locatie (Een Archeologisch Bureauonderzoek (BO), Voorburg, Park Vronesteyn 24, d.d. 20 november 2019). Het uitgevoerde onderzoek heeft de hoge archeologische verwachting van het plangebied bevestigd. In het plangebied is vanaf een diepte van 0.6 - 0.9 m beneden maaiveld (ca. 0.4 m – NAP) een intacte bodem aanwezig. De hoge archeologische verwachting voor het plangebied blijft daarom hoog voor vindplaatsen vanaf de nieuwe tijd tot en met de nieuwe steentijd (Neolithicum).

Conform de Nota archeologie Herijking 2013 worden gronden met een hoge archeologische aangewezen voor 'Waarde – Archeologie 3' en bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en / of in deze gronden voorkomende en te verwachten archeologische waarden. De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' impliceert dat bodemingrepen groter dan 100 m² die dieper reiken dan 30 cm –Mv. zonder omgevingsvergunning niet zijn toegestaan.

Gelet op de resultaten van het archeologisch onderzoek wordt daarbij ter hoogte van het nieuwe bouwvlak een afwijkende vrijstellingsdiepte voor het doen van archeologisch onderzoek gehanteerd van 0.9 m beneden maaiveld (ca. 0.4 m – NAP), indien het bouwplan voldoet aan de volgende, aangepaste voorwaarden:

- Het bouwvlak/grondoppervlakte van het bouwplan is kleiner dan 130 m²;
- De afstand tussen de funderingspalen bedraagt minimaal 4.5 m;
- De aanlegdiepte van de fundatie op maximaal 0.9 m beneden maaiveld (ca. 0.4 m – NAP) ligt.

Beoordeling archeologie

Op basis van het voorgelegde bouwplan (tekening V0083-0006 d.d. 28-11-2023) stelt de gemeente vast dat toekomstig onderzoek met een graafmachine tussen de funderingspalen nog mogelijk is.

De gemeente concludeert daarom dat in voldoende mate wordt voldaan aan de gestelde vereisten. Gelet op de relatief beperkte omvang van het initiatief wordt aanvullend archeologisch onderzoek in dit geval daarom niet noodzakelijk geacht.

Indien bij uitvoering van de werkzaamheden onverwachts archeologische resten worden aangetroffen, is het conform artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet verplicht deze te melden bij het bevoegd gezag, de gemeente Leidschendam-Voorburg.

Conclusie

Gelet op het voornoemde kan gesteld worden dat de aanvraag, onder het stellen van archeologische voorwaarden in de omgevingsvergunning met betrekking tot het uitvoeren van bodemingrepen, in overeenstemming is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Herstelbesluit bestemmingsplan Stedelijk".

In bijlage E. Voorwaarden m.b.t. archeologie hebben wij voorwaarden opgenomen ten aanzien van bodem- en bouwactiviteiten.

Besluit

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

1. een omgevingsvergunning tweede fase te verlenen voor het oprichten van een vrijstaande woning met parkeervoorzieningen, met bijbehorende bouwwerken, werken, geen bouwwerk zijnde, en aanlegwerkzaamheden, naast Park Vronesteyn 24 in Voorburg, overeenkomstig de bij dit besluit behorende en gewaarmerkte gegevens en bescheiden en met inachtneming van de in de bijlagen genoemde verplichtingen;
2. dat het niet toegestaan is met bouw- en/of constructieve werkzaamheden aan te vangen voordat het bouwveiligheidsplan - UITVOERINGSFASE, 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);
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. monitoringsplan bij keuze voor een niet trillingsvrije heimethode (bijvoorbeeld trillingsvrije schroefinjectiepalen);
 - b. (definitief) funderingsadvies met berekening paal draagvermogen;
 - c. palenplan, paalberekening(en) en paalwapeningstekeningen;
 - d. resultaten van het heiwerk (doormeting indien van toepassing);
 - e. stabiliteits- en gewichtsberekeningen;
 - f. constructieve tekening(en) en berekening(en) van de funderingen;
 - g. constructieve tekeningen en berekeningen van de begane grondvloeren;
 - h. constructieve tekeningen en berekeningen van de verdiepingsvloeren;
 - i. constructieve tekeningen en berekeningen van de dakconstructies;
 - 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;
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-attest 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 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.
7. dat het bouwpeil P=0 in nader overleg met de gemeente dient te worden vastgesteld.

Leidschendam, datum 2024

namens burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg

Glenn Boere
Afdelingshoofd Klantcontactcentrum

Bijlage A, behorende bij omgevingsvergunning nr. 1060270

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 sloopaafval 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. 1060270

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 in het renvoi op tekening V083-0006-B1_Nieuw te bouwen woning - Bouwkundig, d.d. 12-12-2023.

Nog ter goedkeuring in te dienen gegevens

- Certificaten waarmee wordt aangetoond dat constructieonderdelen zoals kozijnen, ramen en deuren voldoen aan inbraakwerendheidsklasse 2;

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

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

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

Op grond van artikel 3.21, vierde lid, Bouwbesluit 2012 vormt een constructie die de scheiding tussen een verblijfsgebied, een toiletruimte of een badruimte, en een kruipruimte, met inbegrip van de op die constructie aansluitende delen van andere constructies, voor zover die delen van invloed zijn op de specifieke lucht volumestroom naar het verblijfsgebied, de toiletruimte of de badruimte, heeft een volgens [NEN 2690](#) bepaalde, specifieke lucht volumestroom van ten hoogste $20 \cdot 10^{-6} \text{ m}^3/(\text{m}^2 \cdot \text{s})$.

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

Aandachtspunten

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

3. *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 dm³/s per m² vloeroppervlakte met een minimum van 7 dm³/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 dm³/s per m² vloeroppervlakte met een minimum van 7 dm³/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 dm³/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 dm³/s, bepaald volgens [NEN 1087](#).

Verblijfsgebieden, verblijfsruimten, toiletruimten, badruimten en meterruimten dienen aan bovengenoemde eisen te voldoen, e.e.a. zoals berekend en uitgewerkt in het rapport V083-0006_BENG- en Bouwbesluitberekeningen, d.d. 13-11-2023.

Spleten onder deuren (overstroomvoorzieningen)

- De in de luchtverversingsberekeningen aangegeven hoogten van de spleten onder de deuren dienen gehaald te worden in de bewoonde situatie (dus als de vloerbedekking, e.d. aanwezig is).
- Alle betrokken partijen uit de bouwkolom dienen op de hoogte te zijn van de eisen die gesteld worden aan de overstroomvoorzieningen (als de vloerbedekking e.d. gelegd is).
- De bewoners dienen daarnaast op de hoogte gesteld te worden van het belang van de overstroomvoorzieningen; deze mogen niet geblokkeerd worden in de gebruiksfase door hoge vloerbedekking of het plaatsen van een tochtstrip.
- Spleten onder deuren ≥ 2 cm zijn vaak in verband met de geluidwering tussen verblijfsruimten of esthetisch niet wenselijk. Als er voor wordt gekozen om deurroosters toe te passen, dienen deze ter goedkeuring te worden overlegd.

4. *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 en uitgewerkt in het rapport V083-0006_BENG- en Bouwbesluitberekeningen, d.d. 13-11-2023.

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 BENG-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 BENG-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 BENG-berekening(en) is aangegeven, dan dient de kwaliteitsverklaring van het betreffende toestel ter goedkeuring ingediend te worden bij het bevoegd gezag.

5. 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.

6. 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.

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

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

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

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

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

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

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

8. *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 nieuw te bouwen eengezinswoning 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. 1060270

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. monitoringsplan bij keuze voor een niet trillingsvrije heimethode (bijvoorbeeld trillingsvrije schroefinjectiepalen);
 - b. over de toe te passen bouwmethodiek, en
 - c. 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. 1060270

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. 1060270

E. Voorwaarden m.b.t. archeologie

Verplichtingen m.b.t. graaf-, hei- en/of bouwwerkzaamheden

- Het bouwvlak/grondoppervlakte van het bouwplan is kleiner dan 130 m²;
- De afstand tussen de funderingspalen bedraagt minimaal 4.5 m;
- De aanlegdiepte van de fundatie op maximaal 0.9 m beneden maaiveld (ca. 0.4 m – NAP) ligt.

Beoordeling archeologie

Op basis van het voorgelegde bouwplan (tekening V0083-0006 d.d. 28-11-2023) stelt de gemeente vast dat toekomstig onderzoek met een graafmachine tussen de funderingspalen nog mogelijk is.

De gemeente concludeert daarom dat in voldoende mate wordt voldaan aan de gestelde vereisten. Gelet op de relatief beperkte omvang van het initiatief wordt aanvullend archeologisch onderzoek in dit geval daarom niet noodzakelijk geacht.

Meldingsplicht bij archeologische vondsten

Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht archeologische resten worden aangetroffen, dan is overeenkomstig artikel 5.10 van de Erfgoedwet aanmelding van de betreffende vondsten bij de Minister (de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, telefoon 033 – 4217456) verplicht (vondstmelding via ARCHIS). Tevens dient de gemeente Leidschendam-Voorburg direct te worden geïnformeerd bij een eventuele ontdekking van archeologische resten. U dient hiervoor contact op te nemen met [REDACTED]

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