



**Leidschendam-
Voorburg**

R a a d s b e s l u i t 1610

De raad van de gemeente Leidschendam-Voorburg,

gezien het voorstel van het college d.d. 17 maart 2020 (1610),

Gelet op artikel 156 lid 4 Gemeentewet, artikel 6.12 lid 3 Wet ruimtelijke ordening en artikel 6.5 lid 3 Besluit omgevingsrecht,

Gezien het unaniem aangenomen amendement ID 174, ingediend door alle fracties,

b e s l u i t:

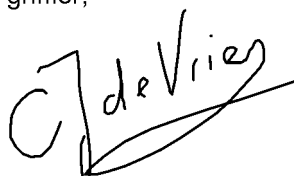
Vast te stellen het volgende “Besluit aanwijzing categorieën waar een verklaring van geen bedenkingen niet vereist is en het delegatiebesluit vaststellen exploitatieplannen Leidschendam-Voorburg”:

1. Tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet de volgende categorieën van gevallen aan te wijzen waarvoor een verklaring van geen bedenkingen niet vereist is (als bedoeld in artikel 6.5, derde lid van het Besluit omgevingsrecht):
 - a. Het nieuw bouwen van woningen en/of het wijzigen van een bestaande functie naar wonen, al dan niet in combinatie met bedrijvigheid van maximaal milieucategorie 2/kantoor/beroep of bedrijf aan huis op de begane grond, van minder dan 10 woningen binnen de bebouwde kom van Leidschendam of Voorburg en van minder dan 5 woningen buiten de bebouwde kom (inclusief de kern Stompwijk), mits ontheffing op basis van de nota parkeernormen niet aan de orde is;
 - b. Uitbreidingen van bestaande bebouwing voor maatschappelijke functies;
 - c. Weigeringen van een omgevingsvergunning;
 - d. Plannen waarvoor in het verleden door de gemeenteraad al een specifiek en op het plan gericht ruimtelijk kader is vastgesteld (zoals in de vorm van ruimtelijke uitgangspunten) en waarbinnen het plan passend is binnen de termijn van 5 jaar na vaststelling.
2. De bevoegdheid tot het vaststellen van een exploitatieplan respectievelijk het besluit om géén exploitatieplan vast te stellen voor de onder 1. bedoelde categorieën van gevallen te delegeren aan het college.

3. Het college opdracht te geven de raad te informeren voordat een besluit als bedoeld onder punt 1 als ontwerp ter inzage wordt gelegd voor inspraak en beroep.
4. Deze werkwijze te evalueren drie maanden voor het moment van inwerkingtreding van de Omgevingswet, maar uiterlijk in januari 2022.

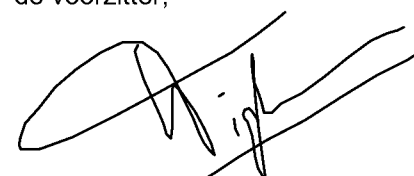
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Leidschendam-Voorburg van 5 januari 2021.

de griffier,



mr. C.J. de Vries

de voorzitter,



dhr. K. Tigelaar



**Leidschendam-
Voorburg**

Gemeente Leidschendam-Voorburg

Zienswijzennota

Projectafwijkingsbesluit

“Tuinbouwweg 14A”

(ID-nr: NL.IMRO.1916.Tuinbouwweg14A-VG01)

Collegevergadering d.d. 12 april 2023
Behorende bij collegebesluit 3314

ZIENSWIJZENNOTA PROJECTAFWIJKINGSBESLUIT “TUINBOUWWEG 14A”

1. INLEIDING

Op 18 oktober 2022 is een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het oprichten van een vrijstaande woning en parkeervoorzieningen op eigen terrein aan de Tuinbouwweg 14A in Leidschendam. Omdat het plan in strijd is met het bestemmingsplan kan alleen door middel van een uitgebreide procedure met een projectafwijkingsbesluit medewerking aan het plan worden verleend. Het ingediende bouwplan valt (nu het om het realiseren van 1 woning gaat) binnen de door de raad op 5 januari 2021 vastgestelde lijst van categorieën waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen meer is vereist. Het initiatief richt zich op het saneren van de nog aanwezige opstallen en voorzieningen ter plaatse van het plangebied en vervolgens het oprichten van een grondgebonden vrijstaande eengezinswoning. In het verleden zijn de kassen ter grootte van circa 9.000 m² reeds gesaneerd, waarbij de huidige openheid en zichtlijn is gerealiseerd.

De geplande nieuwbouw is in strijd met het bestemmingsplan (het perceel heeft geen woonbestemming maar de bestemming 'Agrarisch met waarden') en kan alleen gerealiseerd worden met een projectafwijkingsbesluit. Ingevolge artikel 6.5 lid 1 van het Besluit omgevingsrecht, juncto artikel 3.11 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan alleen meegewerkt worden aan een projectafwijkingsbesluit als de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven.

Op 5 januari 2021 heeft de gemeenteraad besloten (raadsbesluit 1610) om de categorie *“Het nieuw bouwen van woningen en/of het wijzigen van een bestaande functie naar wonen, al dan niet in combinatie met bedrijvigheid van maximaal milieucategorie 2/kantoor/beroep of bedrijf aan huis op de begane grond, van minder dan 10 woningen binnen de bebouwde kom van Leidschendam of Voorburg en van minder dan 5 woningen buiten die bebouwde kom (inclusief de kern Stompwijk), mits ontheffing op basis van de nota parkeernormen niet aan de orde is”* op te nemen in een lijst van aangewezen categorieën van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist. Onderhavige aanvraag voor het oprichten van één woning valt binnen deze aangewezen categorie. Dit betekent dat voor deze aanvraag geen aparte verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is vereist.

Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning heeft met de bijbehorende stukken ter inzage gelegen vanaf donderdag 2 februari 2023 t/m woensdag 15 maart 2023. In de periode van terinzagelegging is één zienswijze ingediend.

In deze zienswijzennota is de ingediende zienswijze samengevat en van een reactie voorzien. Tevens is aangegeven of deze aanleiding heeft gegeven het plan aan te passen of de omgevingsvergunning niet te verlenen.

2. ONTVANKELIJKHEID ZIENSWIJZEN

Het projectafwijkingsbesluit “Tuinbouwweg 14A” heeft ter inzage gelegen vanaf donderdag 2 februari 2023 t/m woensdag 15 maart 2023. De zienswijze, die schriftelijk is ingediend, is bij ons ingekomen op 15 maart 2023 en daarmee tijdig ingediend.

2.1 ANONIMISEREN ZIENSWIJZEN

De Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) stelt strenge regels aan het (digitaal) openbaar maken van NAW-gegevens. Op grond van de AVG is het niet toegestaan om persoonsgegevens (zogenaamde NAW-gegevens: naam, adres en woonplaats) van natuurlijke personen te verwerken zonder een wettelijke grondslag, dringende noodzaak of toestemming van de betreffende personen.

De indiener van de zienswijze wordt daarom niet met naam en toenaam genoemd. Om te kunnen herleiden wie een zienswijze heeft ingediend, is een afzonderlijk document “Overzicht indiener zienswijze projectafwijkingsbesluit “Tuinbouwweg 14A” opgesteld. Dat overzicht wordt niet beschikbaar gesteld.

3. BEANTWOORDING VAN DE ZIENSWIJZE

In dit hoofdstuk is de ingebrachte zienswijze samengevat en voorzien van een reactie. Onder conclusie wordt aangegeven of de betreffende zienswijze aanleiding geeft tot aanpassing van het plan of het projectafwijkingsbesluit "Tuinbouwweg 14A".

3.1. INDIENER(S) ZIENSWIJZE 1

Samenvatting van de zienswijze:

1. **Indiener van de zienswijze stelt zich op het standpunt dat zijn bedrijfsvoering in de toekomst kan worden belemmerd als gevolg van de verlening van de betreffende omgevingsvergunning. Afgevraagd wordt of in het ontwerp aan alle afstandseisen wordt voldaan en of daarbij rekening is gehouden met de vergunningsvrije (aan)bouwmogelijkheden.**

Reactie:

In paragraaf 4.8 Bedrijven en milieuzonering van de ruimtelijke onderbouwing is het volgende opgenomen:

"De scheiding van milieubelastende en milieugevoelige functies is noodzakelijk in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Op die manier wordt voorkomen dat bij nieuwe ontwikkelingen sprake kan zijn van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies en wordt voldoende zekerheid geboden aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen. De miliehinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen.

Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te zijn. Om te beoordelen of de afstanden tussen de milieubelastende activiteit en de milieugevoelige functie acceptabel is, kan worden aangesloten bij de richtafstanden zoals opgenomen in de VNG-handreiking 'Bedrijven en Zonering'."

Milieucategorie	Gemengd gebied	Rustige woonwijk
1	0 meter	10 meter
2	10 meter	30 meter
3.1	30 meter	50 meter
3.2	50 meter	100 meter
4.1	100 meter	200 meter
4.2	200 meter	300 meter

Deze afstanden worden gemeten tussen de grens van de bestemming die bedrijven/milieubelastende activiteiten toestaat en de uiterste situering van de gevel van woningen c.q. gevoelige ruimten.

Ten zuiden van het plangebied is een glastuinbouwbedrijf aanwezig (Tuinbouwweg 16). Glastuinbouw-bedrijven vallen op grond van de staat van bedrijfsactiviteiten van de VNG in milieucategorie 2. De omgeving c.q. de Tuinbouwweg is als gemengd gebied aan te merken, gezien de diversiteit aan functies zoals glastuinbouw, niet-agrarische bedrijven (hoveniers/ loonwerk), woningen, recreatieve functies, rijksweg, etc. Overeenkomstig de richtafstanden dient een afstand van 10 meter in acht te worden genomen.

De afstand van de gevel van geluid- en geurgevoelige ruimten, waar zich langdurig personen bevinden, tot aan de bestemmingsplangrens van het ten zuiden gelegen glastuinbouwbedrijf bedraagt circa 9,3 meter.

Eveneens zij opgemerkt dat de feitelijke activiteiten van het bestaande glastuinbouwbedrijf gelet op de verkaveling redelijkerwijs slechts plaats kunnen vinden binnen het op het perceel van toepassing zijnde bouwvlak. In de bestaande situatie bevindt de contour van de aanwezige kassen zich op de grens van het bouwvlak. Uitbreiding of wijziging van de situering van de kassen c.q. het redelijkerwijs verkleinen van de afstand tussen de kassen (glastuinbouwbedrijf) en de te realiseren woning aan de Tuinbouwweg 14A is redelijkerwijs niet mogelijk. De afstand tussen de aanwezige kassen en de op te richten woning c.q. woonkamer bedraagt circa 12,8 meter.

Overeenkomstig maximaal planologisch gebruik is op het perceel met de bestemming Agrarisch – Glastuinbouwbedrijf (Tuinbouwweg 16) een glastuinbouwbedrijf en een openlucht tuinbouwbedrijf toegestaan. In dit kader is de blootstelling in relatie tot de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen of biociden relevant.

Voor de aan te houden afstandseisen / spuitzone wordt gerefereerd aan c.q. gebruik gemaakt van het onderzoek Spuitzone onderzoek Meeslouwerpolder, Adromi Groep, projectnummer wil/R202102/2101b, van 29 juni 2021, welke onderdeel uitmaakt (bijlage 2) van het vigerende bestemmingsplan Glastuinbouwgebied Meeslouwerpolder. Overeenkomstig de berekeningen van genoemd onderzoek blijkt dat bij een afstand van 3 meter vanuit de agrarisch bestemde percelen wordt voldaan aan de maximaal acceptabele blootstellingsnormen. Enkel binnen deze afstanden dienen in principe beperkingen te worden gesteld aan regulier menselijk verblijf.

De verblijven welke bestemd en ingericht worden voor regulier menselijk verblijf van te realiseren woning op perceel Tuinbouwweg 14A bevinden zich op welke groter is als 3 meter.

Gelet op het voorgaande bestaat er vanuit het oogpunt van 'bedrijven en milieuzonering' geen belemmeringen voor de realisatie van dit plan. De realisatie van de woning leidt niet tot onevenredige belemmering of beperking voor de uitoefening en continuïteit van nabij gelegen agrarische bedrijven en anderzijds wordt voldaan aan afdoende afstand c.q. functiescheiding zodat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd".

In de ruimtelijke onderbouwing is niet expliciet benoemd dat rekening gehouden is met de afstand van de bestemmingsgrens van de bestaande bedrijfsvoering ten opzichte van vergunningsvrije bouwwerken. In de ruimtelijke onderbouwing wordt alleen de afstand van de gevel van geluid- en geurige ruimten tot aan de bestemmingsplangrens van het ten zuiden gelegen glastuinbouwbedrijf genoemd. Deze bedraagt circa 9,3 meter. Aangezien deze afstand niet voldoet aan de richtafstanden zoals benoemd in de VNG-handreiking Bedrijven- en milieuzonering is een aanvullend spuitzone onderzoek uitgevoerd. Dit om te bepalen wat de minimale afstand is vanaf de agrarisch bestemde percelen tot gevoelige functies waar regulier menselijk verblijf plaats kan vinden.

Uit dit onderzoek is gebleken dat vanaf een afstand van 3 meter wordt voldaan aan de maximaal acceptabele blootstellingsnormen. Indien vervolgens aan de nieuw te realiseren woning een vergunningsvrije uitbouw wordt toegevoegd, bedraagt de afstand vanaf de erfgrans van het zuidelijk gelegen perceel, tot aan de gevel van de vergunningsvrije uitbouw 4,9 meter. Derhalve kan op basis van het spuitzone-onderzoek worden geconcludeerd dat alsnog wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening voor wat betreft het aspect bedrijven-en milieuzonering. De bestaande en mogelijk toekomstige, bedrijfsvoering komt hiermee niet in het geding. Volledigheidshalve wordt de tekst van de ruimtelijke onderbouwing aangepast voor wat betreft de vergunningsvrije bouw mogelijkheden.

- 2. De motivering van het college om af te wijken van een uitermate recent bestemmingsplan dat slechts een aantal maanden geleden is vastgesteld door de raad voldoet niet aan de daaraan te stellen eisen. Door het college wordt uitdrukkelijk erkend dat het ontwerp niet**

voldoet aan de voorwaarden voor ruimte-voor-ruimte van de in dat plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid, die specifiek daarvoor is opgenomen, terwijl in het ontwerp desondanks wordt gesteld dat de wijzigingsregels wel “blijven gelden”.

Reactie:

Het college is bevoegd om af te wijken van bestemmingsplannen, waarbij het voornaamste criterium is dat kan worden voldaan aan een goede ruimtelijke ordening. Het is daarbij niet van belang of een bestemmingsplan wel of niet recentelijk is vastgesteld, de toetsingseisen blijven gelijk. Voor onderhavige aanvraag is gebruik gemaakt van de buitenplanse afwijkmogelijkheid uit de Wabo (artikel 2.1, eerste lid, onder c, juncto artikel 2.12, eerste lid, onder a.3o). Binnen deze aanvraag is getoetst of het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Hiervan is door het college beargumenteerd dat uit de aanvraag, voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing, blijkt dat kan worden voldaan aan het criterium van een goede ruimtelijke ordening. Het voldoen aan de wijzigingsbevoegdheid uit het moederplan is hierbij geen vereiste. Aangezien middels onderhavige procedure eenmalig wordt afgeweken van het bestemmingsplan, blijven de wijzigingsregels (dat wil zeggen, de mogelijkheid tot wijzigen van het bestemmingsplan) uit het bestemmingsplan ‘Glastuinbouwgebied Meeslouwerpolder’ zonder meer gelden. Dat is nu eenmaal de systematiek van het bij omgevingsvergunning afwijken van een bestemmingsplan, zo volgt uit de Wabo en de Wro.

- 3. Het ontwerp is in strijd met de beleidsregels die zijn vastgesteld in de Spelregels transformatie glastuinbouwgebied Meeslouwerpolder en de daarmee samenhangende regels en beleidsregels van de Provincie Zuid Holland gelet op het feit dat de besluitvorming volledig heeft/lijkt te zijn gebaseerd op kassen die al in het verleden zijn gesloopt.**

Reactie: Het college is niet van mening dat er met onderhavig plan sprake is van strijdigheid met de spelregels transformatie glastuinbouwgebied Meeslouwerpolder en de daarmee samenhangende regels van de Provincie Zuid Holland. Conform het bestemmingsplan en het bepaalde in de spelregels Transformatie Glastuinbouwgebied (bijlage 1 van de toelichting) zijn vanwege het – in het verleden – saneren van kassen en gebouwen op de gronden van initiatiefnemers een tweetal bouwtitels verkregen. Middels dit plan landt één bouwtitel ter plaatse van het plangebied. Uit de Provinciale Omgevingsverordening volgt dat bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen ruimtelijke kwaliteit moet worden toegevoegd. Het college is van mening dat, op basis van aanvraag voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing, er kwaliteit aan dit gebied wordt toegevoegd.

- 4. Afgevraagd wordt of het college voor dit geval bevoegd is om gebruik te maken van een (categorische) algemene verklaring van geen bedenking van de raad en of de verklaring wel verbindend is.**

Reactie:

Op 5 januari 2021 heeft de gemeenteraad besloten (raadsbesluit 1610) om de categorie “Het nieuw bouwen van woningen en/of het wijzigen van een bestaande functie naar wonen, al dan niet in combinatie met bedrijvigheid van maximaal milieucategorie 2/kantoor/beroep of bedrijf aan huis op de begane grond, van minder dan 10 woningen binnen de bebouwde kom van Leidschendam of Voorburg en van minder dan 5 woningen buiten die bebouwde kom (inclusief de kern Stompwijk), mits ontheffing op basis van de nota parkeernormen niet aan de orde is” op te nemen in een lijst van aangewezen categorieën van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist.

Nu de aanvraag ziet op het planologisch mogelijk maken van één vrijstaande woning buiten de bebouwde kom valt deze binnen de door de raad aangewezen categorieën. Dit betekent dat voor deze aanvraag geen aparte verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is vereist. Onduidelijk is waarom de

indiener van de zienswijze van mening is dat de voorliggende aanvraag niet onder deze categorie zou vallen. Dit wordt in de zienswijze verder niet gemotiveerd, dus hier kan verder ook niet op ingegaan worden.

Conclusie

De bovenstaande zienswijze geeft geen aanleiding om het bouwplan aan te laten passen of de omgevingsvergunning niet te verlenen.



**Leidschendam-
Voorburg**

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

OMGEVINGSVERGUNNING voor de activiteiten:

1. **Bouwen**, artikel 2.1, eerste lid, onder a, Wabo;
2. **Strijdig gebruik**, artikel 2.1, eerste lid, onder c, juncto artikel 2.12, eerste lid, onder a.3°, Wabo ([buitenplanse afwijkmogelijkheid op basis van een goede ruimtelijke onderbouwing](#)).

Nr. 904137

Aanvraag

Op 18 oktober 2022 hebben wij een aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor het oprichten van een vrijstaande woning met parkeervoorzieningen op het perceel kadastraal bekend gemeente Stompwijk, sectie: B, nr.01808, plaatselijk gemerkt Tuinbouwweg 14A in Leidschendam.



Afbeelding: luchtfoto van het plangebied en directe omgeving (Google Earth)



3D impressie

Bij aanvraag behorende gegevens en bescheiden

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

- aanvraagformulier omgevingsvergunning
- Ruimtelijke Onderbouwing Tuinbouww14A, d.d. 04-01-2023
- Verkennend milieukundig bodemonderzoek Tuinbouww14A, d.d. 30-08-2022
- RVQrfqcnG _AERIUS-berekening, d.d. 24-11-2022
- Luchtaanzicht NVDL – 2 (Luchtfoto – Tuinontwerp)
- EXV_Beplantingsplan_Fokker (WORDT GEWIJZIGD)
- EXV_Beplantingsplan_Fokker
- AKO 22.253.01 _Akoestisch onderzoek – Geluidwering Tuinbouwweg 14 Leidschendam, d.d. 02-01-2023
- tekening BT01 _Gevels, plattegronden, doorsneden, trap, situatie en 3D, d.d. 20-12-2022
- tekening PD01 _principe details, d.d. 06-09-2022
- notitie 2022.0285.not.01a _BENG, d.d. 26-10-2022
- 3219-BB01 _Bouwbesluitberekeningen, d.d. 10-10-2022
- 3334-WPAC-geluid warmtepompen en airco's, d.d. 20-12-2022
- 2521 _Bijlage geluid tussen verblijfs ruimtes onderling, d.d. 10-06-2020
- 2021.0035.not.01 _Bouwconcept Groothuisbouw, Liniaire Koudebruggen, d.d. 18-11-2021
- 220336_B2_0_2022-11-21 _Statische berekening bovenbouw, d.d. 21-11-2022
- tekening TT01 _Technische tekening Fundering, riolering, vloerplannen en kapplan, d.d. 10-10-2022
- Veiligheidsplan conform Bouwbesluit 2012
- tekening _Bouwplaatsinrichting
- tekening _Bouwveiligheidszone
- tekening _Kaveltekening

Vorbereidingsprocedure

Uitgebreide uniforme openbare vorbereidingsprocedure

Het ingediende bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebied Meeslouwerpolder' en kan slechts worden vergund middels de uitgebreide Wabo-procedure met goede ruimtelijke onderbouwing en na afgifte van een verklaring van geen bedenkingen door de raad.

Op 5 januari 2021 heeft de gemeenteraad besloten (raadsbesluit 1610) om de categorie *"Het nieuw bouwen van woningen en/of het wijzigen van een bestaande functie naar wonen, al dan niet in combinatie met bedrijvigheid van maximaal milieucategorie 2/kantoor/beroep of bedrijf aan huis op de begane grond, van minder dan 10 woningen binnen de bebouwde kom van Leidschendam of Voorburg en van minder dan 5 woningen buiten die bebouwde kom (inclusief de kern Stompwijk), mits ontheffing op basis van de nota parkeernormen niet aan de orde is"* op te nemen in een lijst van aangewezen categorieën van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist.

Onderhavige aanvraag voor het planologisch mogelijk maken van één vrijstaande woning valt binnen deze aangewezen categorie. Dit betekent dat voor deze aanvraag geen aparte verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is vereist.

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 1 februari 2023 op de gebruikelijke wijze gepubliceerd. Hierbij is gelijktijdig mededeling gedaan van de vereiste terinzagelegging voor een periode van zes weken, ingaande op 2 februari 2023. Ook hebben wij ons voornemen langs elektronische weg kenbaar gemaakt. Tevens is, voor zover noodzakelijk, een kennisgeving gestuurd naar de wettelijke adviseurs.

Naar aanleiding van de terinzagelegging en kennisgevingen van de ontwerpbesluiten is één zienswijzen naar voren gebracht. De zienswijze is door ons beoordeeld, maar heeft geen aanleiding gegeven om de gevraagde omgevingsvergunning niet te verlenen. De weerlegging van de zienswijze, verzonden aan de indiener, is als bijlage bijgevoegd en maakt integraal uit van dit besluit.

Beoordeling aanvraag – 1. activiteit BOUWEN

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 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 de bijlage onder B t/m E hebben wij voorschriften uit het Bouwbesluit vermeld waaraan voldoen dient te worden.

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.

Bestemmingsplan (artikel 2.10, eerste lid, onderdeel c)

De aanvraag is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebied Meeslouwerpolder'.

Bij rubriek "Beoordeling aanvraag - activiteit STRIJDIG GEBRUIK" gaan wij daar separaat en nader op in.

Welstand (artikel 2.10, eerste lid, onderdeel d)

De aanvraag voldoet aan de redelijke eisen van welstand onder de voorwaarde dat er een matte zwarte dakpan wordt toegepast. Op grond van dit advies zijn wij van oordeel dat de aanvraag voldoet aan artikel 12a van de Woningwet.

Beoordeling aanvraag – 2. activiteit STRIJDIG GEBRUIK

De aanvraag hebben wij beoordeeld op de toetsingsgronden c.q. weigeringsgronden zoals genoemd in artikel 2.12, eerste lid, onderdelen a tot en met d, van de Wabo.

Bestemmingsplan (artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a)

De aanvraag is gelegen het bestemmingsplangebied 'Glastuinbouwgebied Meeslouwerpolder'. Het perceel waarop het ingediende bouwplan betrekking heeft, heeft de bestemmingen:

- Agrarisch met waarden – Landschapswaarden – artikel 6
- Waarde - Archeologie - 4 – artikel 14

Gebiedsaanduidingen

- Wetgevingszone – wijzigingsgebied 2 – artikel 19.3

De aanvraag is in strijd met artikel 6 van het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebied Meeslouwerpolder'. Hieronder wordt daar nader op ingegaan.



Afbeelding: Verbeelding bestemmingsplan Glastuinbouwgebied Meeslouwerpolder van plangebied (zie geel oml.jnd kader) (bron: www.ruimtel.jkeplannen.nl)

Agrarisch met waarden – Landschapswaarden

Overeenkomstig artikel 6 zijn de aangewezen gronden voor 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' bestemd voor:

- a. de instandhouding en ontwikkeling van agrarische gronden ten behoeve van de bedrijfsuitoefening van de grondgebonden agrarische bedrijven;
- b. de bedrijfsuitoefening (extensieve weidegang door paarden) van de paardenhouderijen, gevestigd op de voor 'Agrarisch - Paardenhouderij' aangewezen gronden met bijbehorende bouwpercelen, voor zover de bedrijfsuitoefening wordt afgestemd op de onder c. en d. genoemde waarden en aan deze waarden geen onevenredige afbreuk wordt gedaan;
- 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;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'tuinbouw' voor tuinbouw;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch loonbedrijf' een agrarisch aanverwant (loon)bedrijf;

Conclusie:

De realisatie van de nieuwe woning past niet binnen deze bestemming, omdat formeel sprake is van de bestemming 'Agrarisch met waarden'.

Waarde - Archeologie – 4

Overeenkomstig artikel 14.1 is het verboden om op of in de gronden als bedoeld in artikel 14.1 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen waartoe worden gerekend afgraven, ophogen, verwijderen van oude funderingen, woelen, mengen, diep ploegen, egaliseren, ontginnen, alsmede het verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
- b. het ondergronds slopen waarbij er funderingspalen verwijderd, getrokken of afgebroken worden;
- c. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
- d. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- e. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- f. het aanleggen of verwijderen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- g. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen.

Overeenkomstig artikel 14.4.2 is het verbod als bedoeld in artikel 14.4.1, niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij het bepaalde in artikel 14.3, sub a en b in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 2000 m² en niet dieper reiken dan 100 cm beneden maaiveld;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingvergunning;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd door de houder van een opgravingsvergunning zoals bedoeld in artikel 45 van de Monumentenwet 1988;
- f. worden uitgevoerd in bestaande weg- en/of leidingcunetten;
- g. worden uitgevoerd in het kader van regulier onderhoud en beheer.

Conclusie:

Op basis van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' is onderzoek pas noodzakelijk bij werkzaamheden met een oppervlakte groter dan 2.000 m² en dieper dan 1 meter beneden maaiveld. Deze drempelwaardes zullen niet worden overschreden. Archeologisch onderzoek en/of een aanlegvergunning zijn derhalve niet noodzakelijk.

Wetgevingszone – wijzigingsgebied 2

Het bevoegd gezag is bevoegd om, met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming van de, ter plaatse van de voor 'Wetgevingszone - wijzigingsgebied 2' aangewezen gronden, te wijzigen in de bestemmingen 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' of 'Wonen - Grondgebonden' als bedoeld in artikel 6 en 11.

Conclusie:

In principe is het de bedoeling om de ruimte-voor-ruimte woningen mogelijk te maken middels toepassing van de wijzigingsbevoegdheid.

De nieuwe woningen kunnen dan landen ter plaatse van wijzigingsgebied 2. Het perceel waar de woning op beoogd is valt binnen het wijzigingsgebied 2 en daarmee binnen het zoekgebied voor nieuwe woningen.

Het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid is in dit specifieke geval niet mogelijk. De gronden zijn namelijk al bestemd tot 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden', het behoud van de glastuinbouwbestemming was niet mogelijk daar de kassen reeds gesloopt waren. Daarom wordt voor deze woning een uitgebreide wabo-procedure doorlopen waarbij de wijzigingsregels als uitgangspunt gelden.

Overwegingen m.b.t. de ruimtelijke onderbouwing

In de ruimtelijke onderbouwing zijn de relevante aspecten om af te wijken van het bestemmingsplan naar onze mening volledig toegelicht. Wij onderschrijven de inhoud van

deze ruimtelijke onderbouwing, zoals ook wordt bevestigd in het positieve advies van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling (zie bijlage A).

Eindconclusie

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

Besluit

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

1. aan ██████████ ██████████ omgevingsvergunning te verlenen om af te wijken van het gestelde in artikel 6 van het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebied Meeslouwerpolder' en het oprichten van een vrijstaande woning met bijbehorende Goede Ruimtelijke Onderbouwing aan de Tuinbouwweg 14A in Leidschendam toe te staan;
2. een omgevingsvergunning te verlenen voor het oprichten van een vrijstaande woning met parkeervoorzieningen, Tuinbouwweg 14A in Leidschendam, overeenkomstig de bij dit besluit behorende en gewaarmerkte gegevens en bescheiden en met inachtneming van de in de bijlage genoemde verplichtingen;
3. dat door de bouw van de woning er 1 bouwtitel is gebruikt;
4. dat het niet toegestaan is met bouw- en/of constructieve werkzaamheden aan te vangen voordat het bouwveiligheidsplan, met bijbehorende bouwplaatsinrichtingstekening, is goedgekeurd en dat deze bescheiden uiterlijk drie weken voor de aanvang van bouw- en/of constructieve werkzaamheden dienen te worden aangeleverd (zie bijlage D);
5. dat het niet toegestaan is met de uitvoering van de constructieve werkzaamheden aan te vangen voordat de navolgende definitieve 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. funderingsadvies met berekening paal draagvermogen;
 - b. palenplan, paalberekening(en) en paalwapeningstekeningen;
 - c. resultaten van het heiwerk (doormeting);
 - d. constructieve tekening(en) en berekening(en) van de funderingen;
 - e. constructieve tekeningen en berekeningen van de begane grondvloeren;
 - f. constructieve tekeningen en berekeningen van de verdiepingsvloeren;
 - g. constructieve tekeningen en berekeningen van de dakconstructies;
 - h. constructieve tekeningen en berekeningen van de (prefab) betonwanden, inclusief wapening;

- i. constructieve tekeningen en berekeningen van de staalconstructies;
 - j. constructieve tekeningen en berekeningen van houtconstructies;
 - k. constructieve tekening(en) en berekening(en) van de vloerafscheidingen;
 - l. een berekening, waaruit blijkt hoeveel noodoverlaten/ noodafvoeren er benodigd zijn en wat de minimale afmeting hiervan dient te zijn;.
6. dat het niet toegestaan is met de uitvoering van de betreffende werkzaamheden aan te vangen voordat de navolgende bouwtechnische bescheiden door ons college zijn goedgekeurd en dat ondergenoemde bescheiden uiterlijk drie weken voor de aanvang van de betreffende werkzaamheden dienen te worden aangeleverd:
- a. certificaten waarmee wordt aangetoond dat constructieonderdelen zoals kozijnen, ramen en deuren voldoen aan inbraakwerendheidsklasse 2;

KOMO-attesten

- b. KOMO-attest van de (prefab) begane grondvloer;
- c. KOMO-attest van de (prefab) dakelementen;

Bij indiening van de bovenstaande gegevens dient duidelijk te worden aangegeven waar wat wordt toegepast. Dit betekent plaatsaanduiding op tekening met aanduiding van het type zoals vermeld in het desbetreffende KOMO-attest.

7. dat er een matte zwarte dakpan moet worden toegepast.
8. dat gedurende het bouwproces ten behoeve de controletoeets van de Energieprestatie, foto's van de thermische schil en de installaties ter goedkeuring worden aangeleverd (zie bijlage E);
9. dat na gereedmelding van het werk door een door de afdeling Handhaving aanvaarde deskundige instantie of persoon, in het bijzijn van een inspecteur van de afdeling Handhaving, de navolgende metingen (op kosten voor de vergunninghouder) dienen te worden verricht:
- 1. ventilatiemetingen, waaruit blijkt dat er aan afdeling 3.6 van Bouwbesluit wordt voldaan;
 - 2. blowerdoortest (Qv10-meting), waaruit blijkt dat de luchtdichtheid van de woningen overeenkomt met de gehanteerde waarde uit de EPC-berekening, overeenkomstig opgaaf afdeling Handhaving;
 - 3. infraroodmetingen van de uitwendige vloer-, gevel- en dakconstructies, overeenkomstig opgaaf afdeling Handhaving.

904137

9

Leidschendam, 25 april 2023

namens burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg



Afdelingshoofd Klantcontactcentrum

Bijlage A, behorende bij omgevingsvergunning nr. 904137

Advies afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

1. Inleiding

Het nieuwbouwproject omvat het oprichten van een vrijstaande woning en parkeervoorzieningen op eigen terrein.

2. Strijdigheden met het vigerende bestemmingsplan “Glastuinbouwgebied Meeslouwerpolder”

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

Functioneel

- het plan voorziet in het oprichten van een vrijstaande woning en parkeervoorzieningen op eigen terrein.

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 1° 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. Planschadeverhaalsovereenkomst

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 een planschadeverhaalsovereenkomst tussen de gemeente en de private partij () wordt eventuele planschade op de ontwikkelende partij afgewenteld.

Bijlage B, behorende bij omgevingsvergunning nr. 904137**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.

Voor het doorgeven van de start van diverse onderdelen zoals hiervoor aangegeven kunt u terecht bij [REDACTED] van de afdeling Handhaving, telefoonnummer [REDACTED].

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

Artikel 8.4 – Trillingshinder

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

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

Artikel 8.5 – Stofhinder

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

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. 904137**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. Algemene sterkte van de bouwconstructie (Bouwbesluit, afdeling 2.1, nieuwbouw)

Op grond van artikel 2.1, eerste lid, Bouwbesluit 2012 is een te bouwen bouwwerk voldoende bestand tegen de daarop werkende krachten.

Nog ter goedkeuring in te dienen gegevens

- 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 palen (trek en/of druk);
 - 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).
- resultaten van het heiwerk (doormeting);
- 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;](#)

2. 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.

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

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

3. *Beperking tegen geluid van buiten, nieuwbouw (Bouwbesluit afdeling 3.1)*

Op grond van artikel 3.1, eerste lid, Bouwbesluit 2012 biedt een te bouwen bouwwerk in een verblijfsgebied bescherming tegen geluid van buiten.

Op grond van artikel 3.2, eerste lid, Bouwbesluit 2012 heeft een uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied een volgens [NEN 5077](#) bepaalde karakteristieke geluidwering met een minimum van 20 dB.

Op grond van artikel 3.3, eerste lid, Bouwbesluit 2012 is bij een krachtens de [Wet geluidhinder](#) of de [Tracéwet](#) vastgesteld hogere-waardenbesluit de volgens [NEN 5077](#) bepaalde karakteristieke geluidwering van een uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied niet kleiner dan het verschil tussen de in dat besluit opgenomen hoogst toelaatbare geluidsbelasting voor industrie-, weg- of spoorweglawaai en 35 dB(A) bij industrielawaai, of 33 dB bij weg- of spoorweglawaai.

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

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

Op grond van artikel 3.8, tweede lid, Bouwbesluit 2012 veroorzaakt een installatie voor warmte- of koudeopwekking, die is opgesteld buiten de uitwendige scheidingsconstructie van een bouwwerk, op de perceelgrens met een perceel voor een andere woonfunctie een geluidsniveau van ten hoogste 40 dB, bepaald volgens de Handleiding Meten en Rekenen Industrielawaai.

[De warmtepomp moet aan bovengenoemde eisen voldoen.](#)

5. *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

Indien de details volgens NPR 2652 en de SBR- / ISSO-referentiedetails worden uitgevoerd dan kan ervan uitgegaan worden dat de waterdichtheid in de basis goed is.

Luchtdichtingen

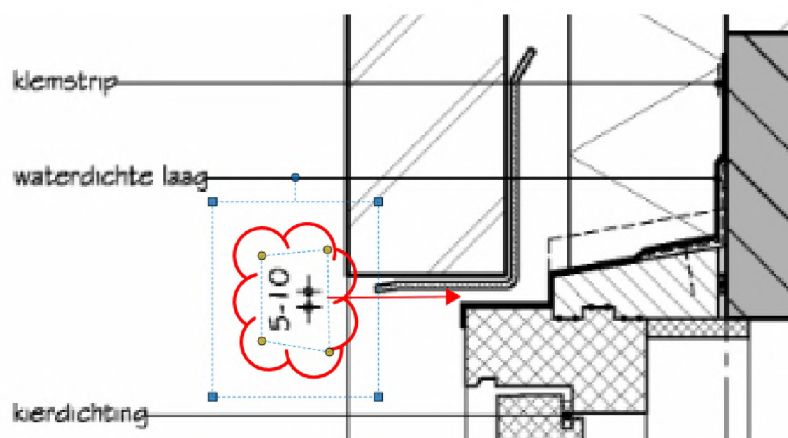
- pas een vormvast, van een tochttring en een luikring voorzien, kruipluik toe;
- pas een goede luchtdichte meterkastbodemplaat toe;
- zorg voor zorgvuldige afdichtingen van de doorvoeren door de bodem van de meterkast.

Van toepassing op alle details met een metselwerk buitenblad

- Breng open stootvoegen h.o.h. 1,00m voor waterafvoer op de volgende plaatsen aan:
 - direct op waterdichte lagen
 - direct op de fundering

Aansluiting van kozijn op bovendorpel

- Tussen de waterdichte laag (op het kozijn) en de stalen latei (bij het buitenspouwblad) moet een vrije ruimte van 5 – 10 mm aanwezig zijn, zodat eventueel doorgeslagen regenwater afgevoerd kan worden



6. *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.

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 uiteindelijke bewoners dienen op de hoogte te zijn van het belang van de overstroomvoorzieningen; deze mogen niet geblokkeerd worden in de gebruiksfase door hoge vloerbedekking of het plaatsen van een tochtstrip.

Controlemetingen

Na gereedmelding van het werk zal moeten er ventilatiemetingen in de woningen worden verricht, waaruit blijkt dat er aan afdeling 3.4 van Bouwbesluit 2012 wordt voldaan.

7. *Energiezuinigheid, nieuwbouw (Bouwbesluit 2012, afdeling 5.1)*

Op grond van artikel 5.1, eerste lid, Bouwbesluit 2012 is en te bouwen bouwwerk energiezuinig.

Op grond van artikel 5.2, eerste lid, Bouwbesluit 2012 heeft een gebruiksfunctie een volgens NEN 7120 bepaalde energieprestatiecoëfficiënt van ten hoogste de in tabel 5.1 aangegeven waarde (woonfunctie < 0,4).

Aandachtspunten

1. *Opnameprotocol Energieprestatie (zie tevens bijlage E)*

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 kierdichtingen en de naaddichtingen zullen tijdens de uitvoering gecontroleerd worden;*
- *de Rc-waarde van de dichte delen zal tussentijds worden gecontroleerd;*
- *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 (type-aanduiding zoals aangegeven in de spouw van het glas of stickers) stroken met de gegevens uit de BENG-berekening;*

3. 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.*

Controlemetingen

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:

- 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 EPC-berekening.

8. 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.

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

9. 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 en voorziening voor drinkwater aan NEN 1006.

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

10. 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.

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

11. Het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder tijdens het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden (Bouwbesluit afdeling 8.1)

Op grond van artikel 8.1 van het Bouwbesluit 2012 is de uitvoering van bouw- en sloopwerkzaamheden zodanig dat voor de omgeving een onveilige situatie of voor de gezondheid of bruikbaarheid nadelige hinder zoveel mogelijk wordt voorkomen.

Op grond van artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012 worden de op grond van artikel 8.2 tot en met 8.6 te treffen maatregelen vastgelegd in een bouw- of sloopveiligheidsplan.

Bijlage D, behorende bij omgevingsvergunning nr. 904137**Bouwveiligheidsplan – UITVOERINGSFASE**

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

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

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

Nog ter goedkeuring in te dienen gegevens

1. de geplande startdatum van de bouwwerkzaamheden;
2. een definitieve de bouwplaatsinrichtingstekening, waaruit het volgende blijkt:
 - a. de ligging van het te bebouwen perceel en de omliggende wegen, bouwwerken
 - b. de situering van het bouwwerk;
 - c. de aan- en afvoerwegen (vanaf de snelwegen) , 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 kransen, stempeldrukken, draaicirkel 1:100) (dit met inachtneming van de bijgevoegde bijlage 'Veiligheidszone, hijszone en hijsgebied')
 - 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. plaats steigers en de daarbij bijhorende veiligheidszone,
 - k. de plaats van ander hulpmaterieel en opslag van materialen, met speciale aandacht voor eventuele tanks voor brandstof, olie en propaangas en gevaarlijke stoffen.
 - l. plaatsaanduiding opstelplaatsen brandweervoertuigen en bluswatervoorzieningen.
3. Controleberekening stabiliteit bouwkransen en steigers als deze bij omvallen de openbare straat of belendingen kunnen raken;
4. Diverse gegevens
 - a. werktijden;
 - b. de wijze van voorlichting omwonende(n);
 - c. de te nemen maatregelen tegen sloop of bouwstof;

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. Monitoringsplan waarin is opgenomen:
 - a. de uitgangspunten ter voorkoming van schade aan naburige bouwwerken (o.a. trillingen, zettingen, rotaties, grondwaterstand en bijbehorende grenswaarden);
 - b. opnamerapportage belendingen;
 - c. meetprotocol voor trillingsmetingen;
 - d. meetprotocol voor zettingsmetingen;
 - e. procedure bij overschrijding van trillings- en / of zettingsgrenzen;

n.b.:

Ten tijde van de heiwerkzaamheden moet op de woning met huisnummer 16 een trilling meter (conform de SBR richtlijnen deel A) worden geplaatst.

7. Contactgegevens:
 - a. verantwoordelijke namens de opdrachtgever;

Informeren van de omgeving

De praktijk leert dat veel klachten en misverstanden kunnen worden voorkomen als de omgeving goed op de hoogte wordt gehouden en vooraf duidelijk wordt gemaakt wat er wel en niet kan worden verwacht. Wij adviseren u daarom ook dringend om de (directe) omgeving middels nieuwsbrieven te informeren, zeker als er bijzondere verrichtingen zullen plaatsvinden of als incidenteel werkzaamheden buiten de reguliere werktijden zullen worden uitgevoerd.

Bijlage E, behorende bij omgevingsvergunning nr. 904137

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.

904137

22

Bijlage F, behorende bij omgevingsvergunning nr. 904137

Overigen

Nulmeting

Voorafgaande aan de werkzaamheden dient 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 te worden aangeleverd.

Noot

**In dit document zijn gedeeltes onleesbaar gemaakt
op grond van artikel 5 van de Wet open overheid:**

- Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo (naam)
- Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo (handschrift)
- Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo (telefoonnummer)